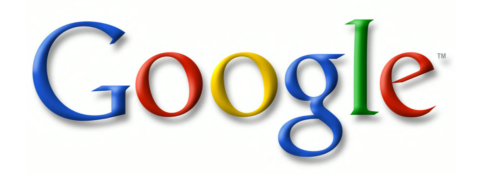


RUDOLF EBERSTADT

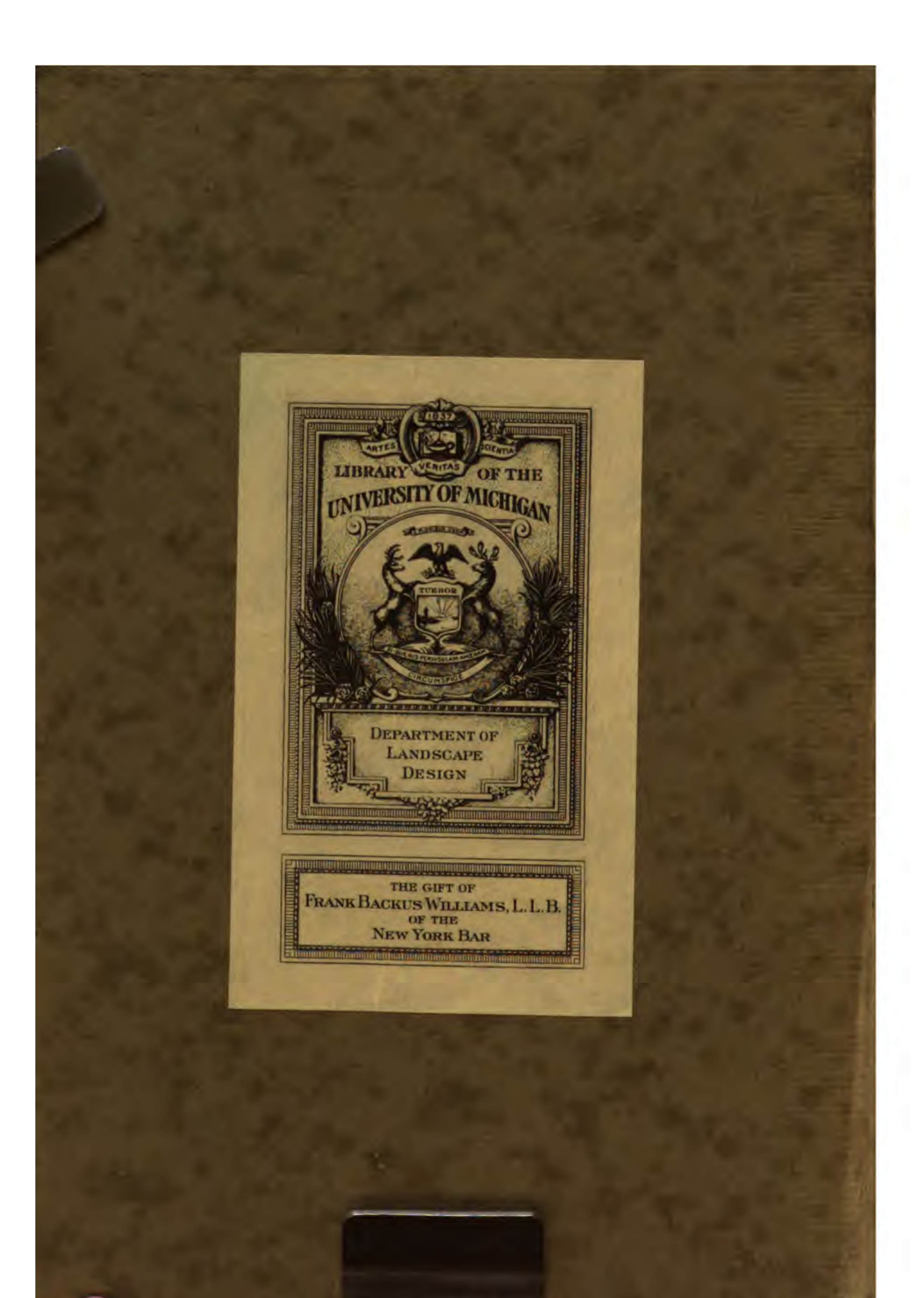
HANDBUCH DES WOHNUNGSWESENS

VIERTE AUFLAGE



JENA

VERLAG VON GUSTAV FISCHER


1837
ARTES
VERITAS
SCIENTIA
LIBRARY OF THE
UNIVERSITY OF MICHIGAN
TUEBOR
CIRCUMSPICE
DEPARTMENT OF
LANDSCAPE
DESIGN
THE GIFT OF
FRANK BACKUS WILLIAMS, L. L. B.
OF THE
NEW YORK BAR





HANDBUCH
DES
WOHNUNGSWESENS
UND DER
WOHNUNGSFRAGE

VON

DR. RUD. EBERSTADT
ORDENTL. HONORARPROFESSOR AN DER FRIEDRICH-WILHELMS-UNIVERSITÄT
ZU BERLIN

VIERTE, UMGEARBEITETE UND ERWEITERTE AUFLAGE

MIT 164 ABBILDUNGEN IM TEXT



JENA
VERLAG VON GUSTAV FISCHER
1920

Vorwort zur vierten Auflage.

Die vierte Auflage hat gegenüber ihrer Vorgängerin des Jahres 1917 eine eingreifende Umarbeitung erfahren, die sich, von den historischen Darlegungen abgesehen, auf jedes Teilgebiet des Handbuchs zu erstrecken hatte. Die gewaltigen Zeitereignisse, die große Zahl neuer boden- und wohnungspolitischer Maßnahmen, der Fortschritt der Literatur boten reichen Stoff für die Neubearbeitung. Wenn auch auf anderen Gebieten die Folgen der neueren Umwälzungen schärfer und plötzlicher hervortreten mögen, so haben doch in unserem Bereich die Änderungen und Eingriffe, von den Grundsätzen der Bodenpolitik bis zu den Wandlungen in der Bautätigkeit, einen solchen Umfang erreicht, daß wir auch hier von einem neuen Abschnitt der Entwicklung sprechen dürfen.

Die Aufgaben des Siedelungswesens sind in der Gegenwart größer und schwieriger als je zuvor, sie sind internationaler Art und verlangen zu ihrer Lösung die Mitarbeit eines jeden Volkes. Kaum einem zweiten Zeitalter mag es sich auch mit solcher Eindringlichkeit gezeigt haben, wie wenig in der Gestaltung unseres Gebietes der Einzelne vermag und wieviel hier von den öffentlichen, gesamtheitlichen Faktoren abhängt. Der neue Abschnitt, in den wir eintreten, zeigt in der Bodenpolitik bei allen Völkern eine steigende Beteiligung der öffentlichen Gewalten und ihrer Machtmittel. Gewiß wäre es verfrüht, aus Maßnahmen, die die bittere Notwendigkeit eingegeben hat, allzu weitgehende Schlüsse zu ziehen. Wenn es indes zutreffend ist, daß Städtebau und Wohnungswesen in jeder Periode ein getreues Spiegelbild des Zeitalters geben, so dürfen wir wohl auch heute in der Entwicklung unseres Gebietes die allgemeine Richtung erkennen, in der sich unsere eigene Zeit fortbewegt.

Die hauptsächlichen Erweiterungen der neuen Auflage wurden in den auf die Praxis des Städtebaues und des Siedelungswesens bezüglichen Abschnitten vorgenommen. Die Abbildungen sind zu einem erheblichen Teil durch neue Vorlagen ergänzt und ihre Zahl ist auf 164 gebracht worden. Eine Schwierigkeit bot sich in der Eingliederung der die Kriegs-

folgen und die Übergangszeit betreffenden Maßnahmen. Die Verteilung unter die einzelnen Abschnitte des Handbuchs wäre an sich möglich gewesen; sie würde aber jede Übersicht und Vergleichbarkeit des eigenartigen Stoffes, der nach seiner Zweckbestimmung zusammengehört, vernichtet haben. Im Interesse des praktischen Gebrauchs des Handbuchs schien es richtiger, die Behandlung der der Übergangswirtschaft angehörenden Regelungen in einem besonderen als Anhang II bezeichneten Teil zu vereinigen.

Möge es dem Handbuch vergönnt sein, sich bei der schaffenden Arbeit einer neuen Zeit dienlich zu erweisen.

Berlin, im Dezember 1919.

Rudolf Eberstadt.

Aus dem Vorwort zur ersten Auflage.

Wenn ich in diesem Vorwort die Aufmerksamkeit des Lesers auf eine Einzelheit hinlenken darf, so wäre dies nicht der Inhalt und der Aufbau des Buches, sondern die Art der Behandlung des Stoffes. Das Wohnungswesen zeigt, in größerem Umfange vielleicht als irgendein anderer Teil unseres Kulturlebens, den Grundzug, daß jeder einzelne Vorgang seine Wirkungen vervielfältigt und auf fremde Gebiete überträgt. Die Einrichtungen, die der Jurist schafft, sind bestimmend für das Werk des Technikers. Die Maßnahmen des Technikers wiederum haben in hervorragender Weise volkswirtschaftliche Bedeutung. Die Ergebnisse der Bodenparzellierung, der Bauweise, der Besitzverteilung greifen auf das tiefste in die Gestaltung der politischen Verhältnisse ein. Jede Handlung scheint hier ihren Erfolg nach verschiedenen Richtungen zugleich zu erstrecken und, ob gewollt oder ungewollt, über ihren ursprünglichen Bereich hinauszugreifen.

Sollte deshalb das vorliegende Handbuch für die Praxis brauchbar werden, so durfte das beigebrachte Material nicht aus einem einzigen Gesichtspunkte erörtert werden, sondern es mußte nach verschiedenen Richtungen wissenschaftlich verarbeitet werden. Die Zweige der Wissenschaft, die in Betracht kamen, sind Verwaltungslehre, Technik und Volkswirtschaft. Erst in ihrer Verbindung ist eine zureichende Behandlung des Wohnungswesens möglich; und erst in dem Zusammenwirken jener drei großen Disziplinen entsteht die Wissenschaft des Städtebaues. Nicht immer war diese Erkenntnis allgemein angenommen; die am Städtebau Beteiligten, der Verwaltungsjurist, der Techniker und der Nationalökonom sind bis in die jüngste Zeit ihre eigenen Wege gegangen. Es war mein Bestreben — und darin mag eine Eigenheit dieses Handbuches zu finden sein — die einzelnen Abschnitte jeweils nach jenen drei Richtungen durchzuarbeiten und deren Zusammenhänge und Wechselwirkungen klarzustellen.

Möge das Buch einen freundlichen Leserkreis finden; und möge es nicht unwürdig des großen Gegenstandes sein, dessen Behandlung hier unternommen wurde.

Berlin, im Januar 1909.

Inhaltsverzeichnis.

Anhang I.

Anhang II.

Einleitung.

Allgemeine Scheidungen.

§ 1. Eine Einführung in das weite Gebiet der Wohnungsverhältnisse muß zunächst davon ausgehen, eine wesentliche Scheidung aufzustellen und zu erklären; es ist der Gegensatz zwischen Wohnungsfrage und Wohnungswesen. Wir sind gewohnt, auf den großen Gebieten menschlicher Wissenschaft normale und anormale Zustände zu unterscheiden; so sehr sind wir es gewohnt, daß uns diese Scheidung als eine allgemein von selbst gegebene erscheint. Vielfach halten wir es sogar für selbstverständlich, daß die Erforschung des normalen und des anormalen Zustandes den Gegenstand völlig getrennter Studien und Wissenszweige bildet. Die Wissenschaft von der Beschaffenheit des menschlichen Körpers hat ihre Physiologie und ihre Pathologie. Wir würden keinen Augenblick daran denken, daß das eine oder das andere dieser Gebiete die Gesamtheit der Wissenschaft umfassen könne. Wir können uns keinen Arzt vorstellen, der nicht weiß, wie ein gesunder Mensch aussieht, und der allein die Krankheit oder das Kranksein als den normalen Zustand des Menschen betrachtet. Wir können uns aber ebensowenig einen Arzt denken, der behauptet, es gibt überhaupt keinen kranken Menschen; oder der sagt, die Krankheiten sind eben der normale Zustand selber. Was nun für die Naturwissenschaften als selbstverständlich gilt, das scheint für die Wohnverhältnisse nicht oder noch nicht allgemein anerkannt zu werden. Es gibt Autoren, die die Wohnverhältnisse überhaupt nur unter dem Gesichtspunkt der Wohnungsfrage kennen; dagegen andere wiederum, die behaupten: so wie die Dinge sind, sind sie eben richtig und naturgemäß.

Die Wissenschaft von den Wohnungsverhältnissen hat jedoch, ganz wie die Medizin, ihre Physiologie und ihre Pathologie; sie ist Erforschung der normalen und der anormalen Beschaffenheit; sie muß beides kennen und anerkennen. Die Erforschung des allgemein-normalen Zustandes ist

die Aufgabe des Wohnungswesens; die Kenntnis und Erklärung des individuell-anormalen, unbefriedigenden, krankhaften Zustandes ist das Gebiet der Wohnungsfrage. Wie es aber in der Praxis mitunter schwierig ist zu sagen: wo hört der gesunde Mensch auf und wo fängt der kranke an; wie ferner ganz unvermeidbare Einflüsse, Einwirkungen des Berufs, der Geschäftstätigkeit oder des Lebensalters, den gesunden Menschen verändern — so ist es auch oft schwierig abzugrenzen, an welcher Stelle in den Wohnungsverhältnissen der normale befriedigende Zustand aufhört und der anormale, unbefriedigende beginnt. Häufig wird man im einzelnen Falle nicht leicht entscheiden können, ob ein besserungsfähiger Mißstand oder eine zwangsläufige Entwicklung vorliegt; man wird manchmal zweifeln, wie man gewisse Erscheinungen zu beurteilen hat, ob als naturgemäße und ständige, oder als abänderbare und vorübergehende. Es mag sogar derselbe Zustand, der zu einer gewissen Zeit gut ist, uns zu anderer Zeit schlecht erscheinen. Das neue Haus sieht fast immer freundlich aus; ist es heruntergewohnt und vernachlässigt, so ist der Eindruck ein ungünstiger.

Wohnungsfrage und Wohnungswesen haben demnach äußerlich das Gebiet gemeinsam; aber ihre Methoden, ihre Mittel und Ziele sind verschieden. Die Wissenschaft des Wohnungswesens hat, wie ich hier definieren möchte, zum Ziel die Erkenntnis der besten Bedingungen für die Herstellung, die Benutzung und die Bewertung der menschlichen Wohnung. Sie geht notwendigerweise davon aus, daß diese Bedingungen erkennbar und erfüllbar sind; sie muß glauben, daß das wirtschaftsgemäße Handeln des Menschen hier wie auf allen anderen Wirtschaftsgebieten, wofern es richtig geleitet wird, zu befriedigenden Ergebnissen führt.

Die Wohnungsfrage dagegen sieht in den von ihr behandelten Zuständen ein Problem, und zwar ein soziales Problem, vielleicht das Hauptstück der sozialen Frage in der Gegenwart. Die Betrachtungsweise wendet hier die Methoden und die Mittel an, wie wir sie gegenüber den Problemen der sozialen Frage anzuwenden gewohnt sind. Wenn man von der Wohnungsfrage spricht, gelangt man häufig oder regelmäßig in die Behandlungsweise der Sozialpolitik; man stellt sozialpolitische Forderungen auf, für einzelne Schichten der Bevölkerung und zur Abstellung bestimmter Mißstände; die Wohnungsfrage ist ja gerade ein Hauptgebiet der Sozialpolitiker, die sich hier hohe Verdienste erworben haben. Geht man dagegen von dem Begriff des Wohnungswesens aus, so gelangt man, unter Benutzung verwandter Disziplinen, auf das Gebiet der Verwaltungslehre und der Verwaltungstechnik und zu Forderungen von allgemein-institutioneller Bedeutung. Beide Betrachtungsweisen sind berechtigt, beide durchdringen sich vielfach.

Beim Eintritt in unser Arbeitsgebiet sehen wir demnach, daß wir unseren Blick auf gänzlich verschiedene Dinge richten müssen. Wir können einmal die vollendeten Tatsachen in den Wohnverhältnissen betrachten, die Lage einzelner Klassen der Bevölkerung darstellen und gegenüber den etwa vorhandenen Mißständen sozialpolitische Eingriffe befürworten. Wir können uns aber andererseits eine weitere Aufgabe stellen und fragen, ob unsere wohnungspolitischen Einrichtungen noch den Zwecken entsprechen, denen sie dienen sollen. Bei solchem Vorgehen werden wir nicht bloß Zustände schildern, sondern die Ursachen klarstellen, aus denen in zwingender Weise die heutige Gestaltung der Wohnverhältnisse hervorgehen mußte. Schlagen wir diesen Weg ein, so treten die einzelnen Personen zurück, und wir richten unsere Untersuchung auf die allgemeinen Grundlagen des Wohnungswesens. —

Mit Bezug auf die neueren Wohnungszustände wird nicht selten die Meinung vorgebracht, die Bevölkerungszunahme und das Anwachsen der Städte trage die Schuld an den unbefriedigenden Wohnverhältnissen und hier liege die Ursache der Schwierigkeiten im Wohnungswesen. Für die Behauptung in dieser allgemeinen Form ist niemals irgendein Beweis versucht worden und es läßt sich leicht zeigen, daß ihr ein vollständiger Irrtum zugrunde liegt. Wohl wird das plötzliche Zuströmen von Bevölkerungsmassen periodisch zu Wohnungsnot und zu Mißständen im Wohnungswesen führen; die allgemeinen Konjunkturen ergreifen das Wohnungswesen wie jedes andere Gebiet unserer Wirtschaft. Aber die Fehler in dem System und in den dauernden Grundlagen der Wohnungsproduktion kann man nicht dem Bevölkerungswachstum zur Last legen. Auf keinem anderen Gebiet unserer Wirtschaft würde eine derartige Behauptung auch nur einen Augenblick geglaubt werden, da sie ihre Widerlegung in sich selbst trägt.

Richtig ist vielmehr, daß die Bevölkerungszunahme und die mit ihr verbundenen wirtschaftlichen Momente gerade eine der Voraussetzungen bilden, die eine befriedigende Entwicklung der Wohnverhältnisse ermöglichen. Das steigende Einkommen, die gewaltig gesteigerten Summen, die für die Miete und die Bebauung des Bodens verwendet werden, geben die Grundlage ab für eine günstige, nicht für eine ungünstige Gestaltung des Wohnungswesens.

Allerdings werden unbefriedigende Zustände, wie auf jedem Gebiet des öffentlichen Lebens, so im Wohnungswesen gerade von den fortschreitenden Völkern am lebhaftesten empfunden. Es sind nicht die rückständigen, sondern die in aufsteigender Entwicklung befindlichen Länder, in denen die Bevölkerung gegen Mißstände nachhaltig ankämpft. Denn hier kommen die Fehler in der Handhabung der öffentlichen Ein-

richtungen, sowie das Mißverhältnis zwischen dem Erreichbaren und dem tatsächlich Erreichten am klarsten zum Bewußtsein.

Betrachten wir das Wohnungswesen nach seiner äußeren Gestaltung, so zeigen sich in den verschiedenen Ländern, aber auch innerhalb eines bestimmten Landes, abweichende Verhältnisse. Die Ursachen sind zum Teil in der Natur, weit mehr jedoch in geschichtlichen und verwaltungstechnischen Umständen begründet. Unter den natürlichen Einflüssen ist zunächst die Wirkung des Klimas zu erwähnen. In südlichen Ländern, wie in Italien, spielt sich ein großer Teil des geschäftlichen und des bürgerlichen Lebens, insbesondere der unteren Stände, auf der Straße ab, wodurch die Ansprüche an die Wohnung naturgemäß anders beeinflußt werden als im Norden. Die Besonnung ist ferner eine stärkere und reichlichere als im Norden, so daß hier das enge Zusammenrücken der Häuser den Bewohnern öfter erwünscht ist. In den Ländern nördlich der Alpen dagegen wirken Klima und Bodenbeschaffenheit in einer doppelten Weise ein: in gebirgigen Gegenden sind die Bedürfnisse des Wohnbaus andere als im Flachland; ferner wird die Bauweise beeinflußt durch das Vorhandensein oder das Fehlen bestimmter Baustoffe.

Aus diesen natürlichen Bedingungen entwickelt sich die örtliche Bauweise, die in größeren und kleineren Gebieten eine große Mannigfaltigkeit von Bauformen geschaffen hat. Die neuere Bauperiode hat indes mit dem raschen Anwachsen der Städte und der Ausbreitung der hier entwickelten Bauformen in hohem Maße nivellierend gewirkt. Der Reichtum wie der Mangel an örtlichen Baustoffen werden ferner durch die neuzeitlichen Verkehrsmittel in großem Umfang ausgeglichen.

Der Fachwerksbau ist infolge des Mangels an Bauholz aus zahlreichen Bezirken, in denen er üblich war, verdrängt worden. Baupolizeiliche und feuerpolizeiliche Vorschriften haben auf den Rückgang oder die Beseitigung bestimmter Bauformen (Holzbau, Strohdach u. a. m.) hingewirkt. Die überlieferte heimatliche Bauweise ist unter diesen Einwirkungen, wie auch unter dem Einfluß städtischer und ortsfremder Geschmacksrichtungen, in vielen Gegenden zurückgegangen. Bestimmte Baumaterialien wie Bruchstein, Eisen u. a. m. sind mit der Ausbildung der Verkehrsmittel und der Änderung der Technik in neuen Gebieten zur Einführung gelangt.

Der Verschiedenartigkeit der örtlichen Bedingungen steht gegenüber die Gleichartigkeit des Wohnbedürfnisses, die gewisse Grundformen allgemein hervorbringt und zu bestimmten Haustypen der städtischen Wohnweise führt. Im Laufe der geschichtlichen Entwicklung haben sich indes bedeutsame Scheidungen unter den Völkern durchgesetzt und namentlich während des jüngsten Zeitabschnitts wesentlich vertieft. Die südlichen Länder Europas, insbesondere das im Bauwesen

einflußreiche Italien, treten schon in die Neuzeit mit einer umfangreichen Anwendung des Systems der Stockwerkshäufung und des Vielwohnungshauses. In dem weiten Kulturgebiet von Mittel- und Westeuropa, Deutschland, Belgien, Niederlande, Mittel- und Nordfrankreich und England bildet dagegen den Ausgangspunkt der städtischen Bauweise für die Hauptmasse der Bevölkerung allgemein das Familienhaus in der Form des sogenannten Dreifensterhauses[1]), das den vorherrschenden städtischen Bautypus darstellt, wenn sich auch frühzeitig Mischformen finden. Über die Ausgestaltung in der jüngsten Gegenwart unterrichtet uns die beifolgende Abb. 1, die die Wohnweise der Völker zusammenfaßt, indem sie das Behausungssystem, d. h. die Zahl der auf ein Gebäude entfallenden Einwohner, sowohl ziffernmäßig wie in graphischen Abstufungen darstellt.

Es ist notwendig, daß wir uns mit dieser Übersicht der städtischen Wohnweise vertraut machen, bevor wir an irgendeine Einzelbehandlung des Wohnungswesens herantreten. Die Ausbildung der auffälligen Abstände unserer Abb. 1 gehört in der Hauptsache der neuesten Zeit, vornehmlich seit 1860—1870, an. Bei einem Teil der Völker herrscht in der städtischen Bebauung heute allgemein das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne, bei anderen dagegen ebenso entschieden das Individualhaus, ohne daß wir für diese Scheidung eine nach Rasse, Nation oder Klima begründete Abgrenzungslinie angeben können. Auf der einen Seite stehen die Städte von Deutschland, Österreich, Frankreich, denen die Großstädte von Holland, Dänemark, Schweden, Norwegen und ein Teil von New York hinzutreten; auf der Gegenseite finden wir den Hauptteil der Niederlande und Belgiens, England, Nordamerika. Weder aus bevölkerungstechnischen, noch aus volkswirtschaftlichen, noch aus entwicklungsgeschichtlichen Ursachen können wir die Entstehung dieser Gegensätze erklären. Gerade die Länder der fortschreitenden Industrialisierung und der rasch wachsenden städtischen Konzentration haben während des jüngsten Zeitabschnitts die Form des Einfamilienhauses festgehalten und sie in einem mit jeder Zählperiode steigenden Verhältnis durchgeführt. Mit der Hausform aber hängt jedes der wohnungspolitischen Einzelgebiete, gleichviel welches es sei, unlösbar zusammen. Es sei nur erwähnt, daß der Bodenpreis durch die Bauweise bestimmt wird; er erreicht in Deutschland bei Mietskasernenbebauung das Sechsfache bis Zehnfache der in den Flachbauländern üblichen Baustellenpreise. Für die Gestaltung des Realkredits und des Bodengeschäfts ist die Parzellierungsform entscheidend. Wohnungs-

1) Familienhaus von drei Fenstern = ca. 5 m Straßenfront und den sich hieraus ergebenden Abmessungen der Hausbreite, des Grundrisses und der Wohnungsanlage.

c	b	a
BRADFORD	288505	4,08
LEEDS	445568	4,37
NOTTINGHAM	259942	4,38
SHEFFIELD	454653	4,65
BIRMINGHAM	525960	4,79
MANCHESTER	714427	4,86
CROYDON [1]	169559	4,93
BRISTOL	357059	5,30
HORNSEY [1]	84602	5,48
EAST HAM [1]	133504	5,50
LIVERPOOL	746566	5,57
LONDON innere gr. Bez.	4522961	7,89
NEWCASTLE u. T.	266671	8,13
ENGLD. KGREICH	5,20	5,05
städt. Bez.	5,40	5,23
Ländl. Bez.	4,60	4,51
GENT	167477	4,48
LÜTTICH	170346	6,74
ANTWERPEN	312884	8,11
BRÜSSEL [2/3]	177078	8,53
BELGIEN KGRCH	7423784	4,83
ALKMAAR	20467	4,28
LEEUWARDEN	33631	4,76
UTRECHT	115382	5,56
GRONINGEN	68591	5,65
HAAG	265900	6,52
ARNHEIM	61330	6,69
ROTTERDAM	406907	10,90
AMSTERDAM	550547	13,44
HOLLAND KGRCH	5667088	5,58
PHILADELPHIA	1293697	5,4
BALTIMORE	508957	5,7
CLEVELAND	381768	6,0
MILWAUKEE	285315	6,2
BUFFALO	352387	7,1
CINNCINNATI	325902	8,0
BOSTON	560892	8,4
CHICAGO	1698575	8,8
NEW-YORK MANHATTAN	2050600	20,4
NEW-YORK BROOKLYN	1166582	10,2
SCHAFFHAUSEN	18101	11,19
BASEL	132276	12,92
BERN	85651	14,63
ST. GALLEN [4]	123153	15,18
CHAUX DE FONDS	37751	16,24

c	b	a
ZÜRICH	190733	17,26
GENF	58337	23,43
PARIS	2659128	38,00
KOPENHAGEN	403472	26,60
JÖNKÖPPING	25141	9,00
NORRKÖPPING	42781	14,00
GOETEBORG	162776	23,00
MALMÖ	90771	29,00
STOCKHOLM	331272	32,00
BERGEN	75888	15,97
CHRISTIANIA	242850	29,21
BREMEN	247437	7,83
CREFELD	129406	12,69
FRANKFURT a/M [5]	414576	17,09
ESSEN	294653	17,61
ELBERFELD	170195	18,02
CÖLN	516527	18,05
STRASSBURG	178891	18,25
STUTTGART	286218	18,61
DÜSSELDORF [5]	358728	19,11
HANNOVER	302375	20,04
NÜRNBERG	333142	20,48
MANNHEIM [5]	193902	22,27
LEIPZIG	589850	27,39
CHEMNITZ	287807	30,35
MAGDEBURG [5]	279629	31,08
DRESDEN	548308	34,56
MÜNCHEN	596467	36,59
HAMBURG	931035	38,66
BRESLAU [6]	512105	51,97
POSEN	156691	51,80
CHARLOTTENB.	305978	66,13
BERLIN	2071257	75,90
KRONSTADT	41056	8,47
HERMANNSTADT	33489	10,58
REICHENBERG	34790	16,49
TRIEST	226458	19,89
SALZBURG	34176	19,96
LINZ	61197	25,00
GRAZ	145338	25,59
INNSBRUCK	50389	26,24
BRÜNN	122114	35,58
PRAG	218573	40,92
BUDAPEST	880371	41,28
WIEN	2004939	50,74

Abb. 1. Die Wohnweise der Völker in der Gegenwart.
a = Behausungsziffer; *b* = Einwohnerzahl. 1) Vororte Groß-London. 2) Innenstadt ohne Anschlußgemeinden. 3) Außengemeinden 6,78 bis 9,72; s. Eberstadt, Brüssel und Antwerpen, Jena 1919. 4) Siedelungsbereich. 5) Während der Zählperiode 1905—1910 Eingemeindung größerer Außenbezirke. 6) Behausungsziffer von 1905.

politische Mißstände besonderer Art finden sich oder fehlen je nach dem angewandten Bausystem.

Der wesentliche Grundsatz aber, den wir aus den Zahlen der Abb. 1 mitnehmen müssen, wird dahin lauten, daß wir bei der Beurteilung der deutschen Wohnverhältnisse sogenannte allgemeine Entwicklungsgesetze nur mit Vorsicht und mit Vorbehalt anwenden dürfen. Die Gestaltung des Wohnungswesens beruht vielmehr auf der Grundlage der nationalen Institutionen und aus deren Verschiedenheit erklärt sich die verschiedene Ausgestaltung in Ländern, die unter sonst gleichartigen Kulturbedingungen stehen. Eine Behausungsziffer von 66,13 Bewohnern in Charlottenburg und von 4,93 in Groß-London; ein Bodenpreis von 40 M. für den Quadratmeter in Düsseldorf und 5 M. in Gent stellen Gegensätze dar, die unmöglich aus den gleichen bodenpolitischen Grundlagen hervorgewachsen sein können. Gegenüber den Tatsachen des städtischen Siedelungswesens muß der Versuch, die eigenartige Gestaltung der Bodenpolitik in Deutschland aus „natürlichen Gesetzen" und einer „natürlichen Entwicklung" zu erklären, als unzulässig und irreführend erscheinen.

Die Behausungsziffern der Abb. 1 sind Durchschnittszahlen, die sich aus der Gesamtziffer sämtlicher Gebäude einer Stadt — d. h. also solcher alten und neuen Bestandes — ergeben. Diese Durchschnittsziffer entspricht dem tatsächlichen Stand der Wohnweise, wo das überlieferte Bausystem unverändert festgehalten wurde (England). Anders aber liegen die Dinge, wo eine Stadt während der letzten Jahrzehnte zu der Bauform des Mehrwohnungshauses übergegangen ist, aus der älteren Zeit aber einen bedeutenden Vorrat der früheren Bauform des Kleinhauses besitzt. Dies ist z. B. der Fall in Antwerpen, Brüssel, Rotterdam, Amsterdam, wo die Behausungsziffer von 9—13 Bewohnern dadurch zustande kommt, daß die Bauten älteren Bestandes eine Behausungsziffer von 5—6 Bewohnern, die Neubauten des jüngsten Abschnitts dagegen eine Ziffer von 15—25 Bewohnern haben. Diese Durchschnittsziffern stellen somit keinen gleichartigen Haustypus dar, da das Bausystem der letzten Jahrzehnte von dem überlieferten stark abweicht. Eine Durchschnittsziffer von 20 Bewohnern, wie wir sie in den rheinischen Städten häufig finden, mag ferner dadurch entstehen, daß die älteren Bauten der betreffenden Stadt 15 Bewohner, die neueren Bauten dagegen 50 Bewohner auf das Grundstück enthalten. Ähnliche Verhältnisse gelten für Charlottenburg und Berlin mit tatsächlichen Neubauziffern von 100—110 Bewohnern auf das Grundstück. Für den neueren Kleinwohnungsbau ist demnach in den Städten mit verändertem Bausystem die Behausungsziffer allgemein höher anzusetzen, als sie nach unserer Abb. 1 erscheint.

In den Ziffern der einzelnen Städte der Abb. 1 sind in erheblichem Umfang Gebäude mitgezählt, die — wie Geschäftsgebäude, Warenhäuser und ähnliche — keine oder nur wenige Wohnungen enthalten. Ferner besteht in manchen Städten, wie z. B. in Bremen, zum Teil

auch in Hamburg, für die wohlhabenden Schichten noch in größerem Umfang das überlieferte Einfamilienhaus, während für die Kleinwohnung bereits die Form des Mehrwohnungshauses durchdringt. Durch beide Umstände wird die Durchschnittsziffer einer Stadt nach unten gedrückt und läßt die typische Behausungsziffer niedriger erscheinen als sie tatsächlich, namentlich für die Kleinwohnung, ist. Andererseits gelangt in Inner-London und in den amerikanischen Großstädten der Stockwerksbau gerade für die teueren Wohnungen zur Anwendung. In zusammenfassender Weise wird man etwa sagen können, daß die allgemeine Vorherrschaft des Einfamilienhauses nur bis zu der Durchschnittsziffer von etwa 5,5 Bewohnern für das Gebäude anzunehmen ist. Bei 6—8 Bewohnern erscheint das Einfamilienhaus bereits mit dem Zweiwohnungshaus untermischt. Ziffern von 10 Bewohnern aufwärts bekunden einen erheblichen Anteil, von 15 Bewohnern aufwärts eine weitgehende Anwendung des Mehrwohnungshauses. Bei 19 Bewohnern — in wohlhabenden Städten schon bei etwa 18 — hat die mehrstöckige Bauweise (Stockwerkshäufung) für den Kleinwohnungsbau in entscheidender Weise das Übergewicht erlangt; bei einer Durchschnittsziffer von 30 Bewohnern und darüber treten die großen Hausformen des Massenmietshauses und der Mietskaserne ein.

§ 2. Innerhalb des Wohnungswesens der einzelnen Länder haben wir verschiedene Gattungen von Wohnungen zu unterscheiden. Eine erste Scheidung ist hier in dem Bau der Städte selbst begründet. Der rasche Umbildungsprozeß, in dem sich unsere neuzeitlichen Städte befinden, täuscht uns oft darüber, daß auch für sie, wie einst für Rom, der Satz gilt, daß sie nicht an einem Tage gebaut wurden. Wir dürfen nicht vergessen, daß eine Stadt, insbesondere eine Großstadt, auch wenn sie in ihrem Bauwesen noch so schnell fortschreitet, einen großen Bestand alter Wohnbauten mit sich fortschleppt; ja daß in einem bestimmten Zeitpunkt stets der größere Teil der vorhandenen Bauten alten Jahrgängen entstammt. Auch in den Riesen- und Millionenstädten London, Berlin, New York dürfte schwerlich heute mehr als ein Viertel der Wohnungen jünger sein als 10 Jahre; drei Viertel werden wohl aus älteren Jahrgängen herrühren. Nur ein Bruchteil der Wohnungen ist demnach jeweils als neu anzusprechen, und aus ihnen allein darf der Stand des Wohnungswesens nicht entnommen werden, da die Hauptmasse einer älteren Zeit, vielfach einer älteren Bauweise und Ausstattung angehört.

Das Schicksal und die Bedeutung der älteren Wohnung sind nun sehr verschieden. Ein Teil dieser Wohnungen, und oftmals nicht der schlechteste, verwahrlost und wird von der Unterschicht der großstädtischen Bevölkerung eingenommen. Mitunter wird durch zufällige Umstände auch ein neu und gut angelegter Bezirk einer schlechten Mieterschaft und damit der raschen Verwahrlosung überliefert. In der Hauptsache sind es aber naturgemäß einzelne ältere Bezirke, die von

den minder zahlungskräftigen oder von schlechten Mietern belegt werden.

In den Großstädten sind es gerade die zentralen, der Stadtmitte zunächst gelegenen Bezirke, in denen sich in den älteren Gebäuden häufig ungünstige Wohnverhältnisse herausbilden. Die Umgestaltung der Innenstadt, die Entwicklung von Geschäfts- und Verkehrsstraßen, der hiermit und mit der Neubautätigkeit verbundene Fortzug der besseren Mieterschaft haben zur Folge, daß in den älteren Wohngebäuden der innenstädtischen Bezirke und im Bereich der höchsten Grundrente unbefriedigende Wohnungszustände entstehen. Vgl. den Abschnitt „Unternormale Wohnungen".

Von diesen Einzelheiten abgesehen, bildet dagegen die Hauptmasse der Wohnungen aus den älteren Jahrgängen den normalen Wohnungsbestand einer Stadt, der von der größten Bedeutung für die Wohnungsverhältnisse ist. Denn von der Preisbewegung dieses Hauptteils aller Wohnungen sollte regelmäßig der Stand der Mietswerte im wesentlichen abhängen, und es bedarf jeweils der eingehenden Untersuchung, welche Ursachen hier eine etwa abweichende Preisbildung bewirken.

Bei der wissenschaftlichen und praktischen Behandlung des Wohnungswesens müssen ferner die Wohnungen der wohlhabenden Klassen einerseits und die Klein- und Mittelwohnungen (die Volkswohnung i. w. S.) andererseits genau getrennt werden, und zwar viel schärfer, als es im allgemeinen bisher geschehen ist. Es genügt nicht, etwa in der Statistik verschiedene Preisstufen und Wohnungsklassen zu unterscheiden, sondern es handelt sich hier um sachlich vollständig verschiedene Gebiete. Zu allen Zeiten, in der Vergangenheit wie in der Gegenwart, zeigen das Wohnungswesen der begüterten Klassen und die Kleinwohnung gänzlich verschiedene Zustände; beide Wohnformen beruhen auf getrennten Grundlagen, und zwar von solcher Verschiedenheit, daß oftmals in den Zeiten, in denen die Wohnungen der oberen Klassen am besten sind, die Kleinwohnungen sich besonders unbefriedigend zeigen. Während wir die Zustände selbst in unserer Einzelschilderung betrachten werden, ist hier nur allgemein darauf hinzuweisen, daß zwischen der großen und vornehmen Wohnung und der Kleinwohnung Unterschiede grundsätzlicher Art, und nicht bloß gradueller Art bestehen, so daß die Behandlung beider Wohnformen stets mindestens eine Trennung, öfter sogar einen Gegensatz zu beobachten hat.

Die Wohnung der oberen Klassen ist es auch, die in ihrer Entwicklung die größten Veränderungen aufzeigt, während die die Hauptmasse bildenden Kleinwohnungen sich in Grundriß und Anordnung nur langsam und wenig ändern. Die Gründe hierfür sind unschwer zu finden. Nur bei der teueren und großen Wohnung können die hohen Aufwendungen neuer Ausstattung und kostspieliger Anlagen überhaupt in Betracht kommen. Wintergärten, Prunkräume, Fahrstühle können

bei der Wohnung von zwei oder drei Zimmern kaum angelegt werden. Auch die Zentralheizung des Vielwohnungshauses, heute bei herrschaftlichen Wohnungen allgemein verbreitet, hat sich für die Kleinwohnung der Mietskaserne als unanwendbar erwiesen. Auf die teuere Wohnung konzentriert sich das Interesse der kapitalkräftigen Bautätigkeit. Inmitten der leicht wahrnehmbaren Umwälzungen in der Ausführung der herrschaftlichen Wohnung, zeigt dagegen der Grundriß der Kleinwohnung eine große Beständigkeit. Es bedarf vielfach des Eingreifens der baupolizeilichen Vorschriften, um hier überhaupt Fortschritte zu erzielen.

In welchem Verhältnis sich nun die Bevölkerung zahlenmäßig in Schichten verteilt und welche Wohnformen für die Leitung der städtischen Bautätigkeit als ausschlaggebend in Betracht kommen, wird später zu ermitteln sein.

Die staatlichen Zustände werden durch das Wohnungswesen in entscheidender Weise beeinflußt. Für die Beurteilung der sozialen Verhältnisse in der Geschichte wie in der Gegenwart mag es kaum einen zuverlässigeren Maßstab geben, als den Zustand und die Gestaltung des Wohnungswesens. Ob in einem bestimmten Zeitalter die Massen der Bevölkerung dem Staate als Proletarier gegenüberstehen oder sich ihm als Staatsbürger eingliedern; ob der Aufbau des Gemeinwesens tragfähig ist oder des inneren Zusammenhalts entbehrt, zeigt sich vornehmlich an der Ordnung der bodenpolitischen Einrichtungen. Gerade während der letzten Jahrzehnte haben sich nun hier in Deutschland große und rasch verlaufende Umwälzungen vollzogen, und im Wohnungswesen und den mit ihm zusammenhängenden Gebieten zur Ausbildung tiefgehender Verschiedenheiten sowohl innerhalb Deutschlands selber wie gegenüber anderen Völkern geführt. Die Umgestaltung des Wohnungswesens ist in Deutschland in solchem Umfang und mit einer solchen Vollständigkeit der bodenpolitischen Systematik erfolgt, daß die heutige Generation sich der Gewaltsamkeit der Umwandlung bisher kaum bewußt wurde und, mangels eingehender Untersuchungen, die herbeigeführte Entwicklung in ihren Grundlagen als unvermeidbar und unabänderlich ansah.

Unter dem Eindruck allgemein empfundener Mißstände hat sich denn auch die Literatur vorzugsweise mit den Einzelfragen und Einzelgebieten der Wohnungs- und Bodenverhältnisse beschäftigt. In einem von Jahr zu Jahr steigenden Umfang wurden die zumeist hervortretenden Erscheinungen des Wohnungswesens und des Städtebaues behandelt, und je nach dem Standpunkt des Autors wurden Eingriffe in die verschiedenen Gebiete der Bodenpolitik gefordert oder abgelehnt. In dieser Beurteilung der neueren Gestaltung des Wohnungswesens haben sich in Deutschland in der Hauptsache zwei Richtungen aus-

gebildet. Die eine, die dem in Deutschland herrschenden System der Bodenpolitik günstig ist, findet ihre Vertreter sowohl in der Wissenschaft, wie unter den Trägern und Beteiligten der heutigen Bodenentwicklung. Das Vorhandensein von Mißständen, auf dem Gebiet des Realkredits das Bestehen eines Notstandes, wird anerkannt. Indes glaubt man, daß es sich um vorübergehende Schwierigkeiten handele; insbesondere wünscht man keine grundsätzlichen Änderungen der bestehenden Einrichtungen, sondern nur Beihilfen oder Erleichterungen für die in ungünstiger Lage befindlichen Interessenten.

Zu der zweiten Richtung zählt der weite Kreis der Sozialpolitiker, Wohnungs- und Bodenreformer, die die Mißstände im Wohnungswesen eingehend erörtern und sie durch sozialpolitische und distributive Maßnahmen zu bekämpfen streben. Die zumeist empfohlenen Mittel sind: Ausbau der Bauordnungen, Stärkung der baupolizeilichen Befugnisse, Bereitstellung öffentlicher Gelder und öffentlichen Geländes für den Kleinwohnungsbau, Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, Errichtung von Wohnungsämtern u. a. m. Die neueren Umwälzungen haben die Forderung der Sozialisierung des Bodens und die der gemeinwirtschaftlichen Betätigung in den Vordergrund gerückt.

Eine dritte Richtung, die durch den Verfasser des vorliegenden Handbuchs vertreten wird, sieht in der eigenartigen Gestaltung des deutschen Wohnungswesens nur das notwendige Ergebnis der seit den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts eingeführten Maßnahmen, die ein fest verankertes, zusammenhängendes System bodenpolitischer Einrichtungen darstellen. Einzeleingriffe bleiben hier unzureichend; sie führen nur zu einer unbefriedigenden „Erträglichmacherei“ und zu einer Steigerung des schon heute übermäßigen Verwaltungsapparates. Nicht die äußeren Symptome, mögen sie noch so augenfällig sein, gilt es zu beseitigen; wir sollten vielmehr die entscheidenden Grundlagen untersuchen, aus denen die heutigen Zustände unbedingt und immer von neuem hervorwachsen müssen. Wir haben zunächst Klarheit darüber zu schaffen, wie unser heutiges System des Wohnungswesens und des Städtebaues entstanden und ob es als ein wirtschaftsgemäßes anzusehen ist. Erst wenn wir die treibenden Kräfte ermittelt haben, können wir versuchen, die Entwicklung mit Erfolg nach einem gewollten Ziel zu lenken. Daß im übrigen, den Aufgaben des Handbuchs gemäß, den beiden ersterwähnten Anschauungen hier ein breiter, vielleicht der breiteste Raum zugeteilt wird, bedarf kaum der Hervorhebung.

Die Wohnungsfrage ist keine durch eine einfache Formel zu erschöpfende Spezialfrage, die Wissenschaft vom Wohnungswesen keine Spezialwissenschaft. Obwohl für die Beurteilung der Wohnverhältnisse in jedem ihrer Teile genaue Fachkenntnisse erforderlich sind, bildet

doch das Wohnungswesen kein Sondergebiet in dem Sinne, daß es, wie dies bei gewissen Einzelfächern der Fall, abgetrennt und abtrennbar für sich erfaßt werden kann. Die Anordnung des Handbuchs im einzelnen wird durch den Stoff bestimmt. Als gemeinsame Grundlage für die Erkenntnis der bodenpolitischen Entwicklung haben wir indes die historische Untersuchung zu betrachten, die deshalb im folgenden als erster Teil der Gesamtdarstellung vorangestellt ist.

Literatur.

a) in Handwörterbüchern:

H. Albrecht, Handbuch der sozialen Wohlfahrtspflege. Berlin 1902.

Adickes, Stadterweiterungen; Ad. Wagner, Grundbesitz; Karl Joh. Fuchs, Wohnungsfrage in Conrads Handwb. d. Staatswissenschaften, 3. Aufl.

Rud. Eberstadt, Wohnungsfrage, Stadterweiterung, Bauordnung, Bodenreform in Elsters Wörterb. d. Volkswirtschaft, 3. Aufl., 1911.

J. Kaup, Wohnungswesen und Städtebau; R. Meerwarth, Wohnungsstatistik im Handwb. der sozialen Hygiene, herausg. von A. Grotjahn und J. Kaup. Leipzig 1912.

G. Gretzschel, Das Wohnungswesen; J. Stübben und J. Brix, Hygiene des Städtebaus; Ferd. Hueppe, Wohnung und Gesundheit in Weyls Handb. d. Hygiene, 2. Aufl., herausg. von C. Fränken. Leipzig 1914.

E. Wernicke, Die Wohnung; Fr. Zahn und J. Kleindinst, Bekämpfung der sozialen Krankheitsursachen in „Krankheit und soziale Lage", herausg. von M. Mosse und G. Tugendreich. München 1914.

Lindemann, Wohnungsfrage; Brix, Städtebau; F. Genzmer, Bebauungsplan; Rud. Eberstadt, Stadterweiterung und Bodenspekulation im Handwb. d. Kommunalwissenschaften, herausg. von Brix, Lindemann, Most, Preuß und Südekum. Jena 1914.

b) Zeitschriften:

Der Städtebau.
Zeitschr. f. Wohnungswesen, Berlin.
Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern.
Zentralbl. d. Bauverwaltung, Berlin.
Deutsche Bauzeitung.
Techn. Gemeindeblatt.
Die Volkswohnung.
Der Baumeister.
Zentralbl. f. das deutsche Baugewerbe.
Neudeutsche Bauzeitung.
Rheinische Blätter f. Wohnungswesen.
Westfälisches Wohnungsblatt.
Bau-Rundschau, Hamburg.
Bau-Spiegel, herausg. von Dr. Ing. Hecker.
Die Gartenstadt.
Die Bauwelt.
Vierteljahrsschr. f. öffentl. Gesundheitspflege.

c) in Buchform und Abhandlungen:

s. die einzelnen Abschnitte. Die Literatur über Wohnungszustände ist besonders berücksichtigt am Schluß des III. Teils. Eine gedrängte Übersicht der neueren Hauptprobleme des Wohnungswesens gibt Rud. Eberstadt, Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits. Jena 1916.

Erster Teil.

Entwicklung der städtischen Bauweise.

Erster Abschnitt.

Altertum.

§ 3. Von alter Zeit bis in unsere eigenen Tage finden wir Beispiele, daß die Gründung einer Stadt sich durch einen einzelnen Willensakt, an einem bestimmten Tage und nach einem festen Plan vollzieht. Nicht minder zahlreich aber sind die Fälle, in denen wir von dem ersten Ursprung der Stadt keine genauen Berichte haben und nicht wissen, zu welcher Zeit und in welcher Form eine bestimmte Stadt ihren Anfang genommen hat. Wir unterscheiden demnach allgemein die Städte ihrem Ursprung nach in zwei Kategorien: in „gegründete Städte" einerseits, deren Gründungszeit bekannt ist; und in „gewordene Städte" andererseits, die sich allmählich entwickelt haben, ohne daß wir ihren ersten Anfang feststellen können.

Für die Geschichte des Städtebaues ist diese Unterscheidung wesentlich; aber sie darf nicht unbedingt und nicht ohne Einschränkung gebraucht werden. Die gegründete Stadt wird allerdings regelmäßig gewisse Züge planmäßigen bewußten Handelns in der Stadtanlage aufweisen. Aber die gewordene Stadt bildet nicht immer hierzu einen vollen Gegensatz; sie bietet nicht immer etwa ein Zeugnis unbewußter, ungewollter Entwicklung. Vielmehr zeigt uns gerade die gewordene Stadt vielfach das Bild der Planmäßigkeit, und wir werden ihr öfter bestimmte Regeln des Städtebaues zu entnehmen haben.

Die ältesten der uns erhaltenen Zeugnisse menschlicher Kultur reichen bis in das 4. Jahrtausend v. Chr. hinauf; fast ebenso früh tritt uns bereits die Gemeinsiedelung entgegen, d. h. die zu einem Gemeinwesen zusammengeschlossene Siedelungsanlage. In dem uralten Kulturland Ägypten wurde die frühgeschichtliche Durch-

führung obrigkeitlich-organisatorischer Ordnung durch die bodenwirtschaftlichen Vorbedingungen des Landes begünstigt. Die Überschwemmungen des Nils, die dem Boden den befruchtenden Erdschlamm zuführen, bedürfen, wenn sie zur Wohltat werden sollen, der dauernd durchgeführten Überwachung und Leitung. Die zerstreute Einzelsiedelung und der wirtschaftlich unabhängige Ortsverband sind unzureichend gegenüber den von der Natur gegebenen Notwendigkeiten, die vielmehr auf die Zusammenfassung und Einordnung der Kräfte hindrängen. Obrigkeitliche Zentralgewalt und städtische Siedelung gelangen hier frühzeitig zur Ausbildung.

Die Trümmerstätten der altägyptischen Städte weisen zumeist eine hügelartige Erhöhung auf, die sich im einzelnen bis zu 20 und 30 m über das umliegende Gelände erhebt. Man darf wohl annehmen, daß die Begründer der Städte ihre Anlagen von Anfang an auf einen künstlich erhöhten Unterbau zum Schutz gegen Hochwasser gestellt haben; vielfach rührt indes in den alten Städten die Ausbildung einer Bodenerhöhung daher, daß bei Verfall, Zerstörung oder Abbruch älterer Bauten das alte Baumaterial nicht beseitigt wurde, sondern als Untergrund für die Neubauten diente, die dadurch von selbst allmählich auf eine höhere Bodenlage aufrückten. Das dicht besiedelte Land besaß zahlreiche Städte; von den Wohnbauten des alten Ägypten haben sich indes nur geringe Überreste erhalten. Während der Ägypter für das „ewige Haus“ — d. h. die Grabstätte und den Tempel — ein unzerstörbares, auf dauernden Fortbestand berechnetes Material verwendet, gilt ihm das dem irdischen Dasein dienende Wohnhaus nur als eine zeitweilige Herberge, die aus minder dauerhaften oder leicht vergänglichen Baustoffen errichtet wird. Das meist verbreitete Baumaterial des ägyptischen Wohnbaus ist der aus Nilschlamm gefertigte und an der Sonne getrocknete Ziegel; ein den klimatischen Verhältnissen trefflich angepaßtes, jedoch nur geringere Dauerbarkeit besitzendes Material.

Die Ausgrabungen und die Abbildungen auf Denkmälern gestatten uns, die drei Hauptgattungen der Hausformen in Ägypten zu unterscheiden: 1. das Wohnhaus der vornehmen Klassen, 2. das Haus des Mittelstandes und 3. das Kleinhaus und die Wohnungen der Minderbemittelten. Das Wohngrundstück der oberen Klassen, ob innerhalb der Stadt oder in einem Außenbezirk gelegen, besitzt regelmäßig eine Freifläche und ist mit Haupt- und Nebenräumen, häufig auch mit Wirtschaftsgebäuden, ausgestattet. Die Bauweise ist die des Flachbaues; über einem Teil der Räume war wohl ein Obergeschoß angelegt; ein zweites Obergeschoß war dagegen selten vorhanden. Das typische Haus des Mittelstandes bestand in seiner äußeren Form aus Erdgeschoß,

Obergeschoß und gedeckter Terrasse, während die Zahl der Innenräume selbst sich nach dem Vermögen des Besitzers abstufte. Für das Gebiet des Kleinhausbaues ist allgemein eine planmäßige Bodenaufteilung kaum anzunehmen. Zumeist war der Zweck der günstigsten Ausnutzung einer gegebenen Grundstücksfläche bestimmend für die Anlage der Kleinhäuser, wobei im einzelnen auch eine gassenmäßige Aufteilung zur Anwendung gelangte. Der Flachbau bildet auch bei dem Kleinhausbau die Regel.

Der gewaltige Städtebau des babylonisch-assyrischen Reiches hat uns in großer Zahl Denkmäler und Urkunden hinterlassen, zu denen uns namentlich die systematischen Ausgrabungen der neueren Zeit den

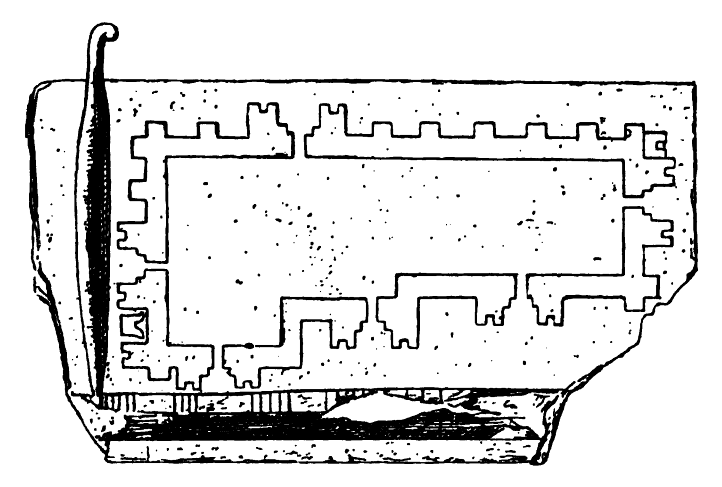


Abb. 2. Aus de Sarzec und Heuzey, Découvertes en Chaldée, Bd. I[1]).

Weg gebahnt haben. Die ältesten Stadtanlagen gliedern sich an die altberühmten Tempelstätten des Landes. Die babylonische Überlieferung selber bezeichnet als die ältesten Stadtsiedelungen die Städte Nippur, Erech, Eridu und Babel, die nach einem babylonischen Schöpfungsmythus als die ersten Städte am Anfang der Dinge gemacht wurden. Den vorgenannten Städten ist ferner als eine der frühesten Siedelungen die im Süden des Landes gelegene Hügelreihe des Tello hinzuzurechnen, die Trümmerstätte der Stadt Lagash oder Sirpurla. Hier wurden unterhalb der Bauten der ersten urkundlich nachweisbaren Fürsten bei neueren Ausgrabungen noch ältere Gebäudereste ermittelt, die in die fernste Frühzeit hinaufreichen. Aus geschichtlicher Zeit wurde in

1) Der zur linken Seite abgebildete Gegenstand stellt einen Stilus dar, wie er zum Einritzen der Zeichnung auf feuchten Ton angewandt wurde. Der untere Gegenstand bezeichnet ein Längenmaß.

Tello ein Standbild des tatenreichen Fürsten Gudea (um 2700 v. Chr. gefunden, der auf seinen Knien eine Tafel mit einem maßstäblich genau gezeichneten Bebauungsplan hält — die älteste bildliche Darstellung einer Stadtanlage (vgl. Abb. 2). Die in strenger Regelmäßigkeit geplante Anlage verläuft auf drei Seiten in gerader Linie, während die vierte (untere) Seite in einem doppelten Knick nach innen gezogen wird. Über die Aufteilung des Geländes innerhalb der Mauer wird in unserem Plan keinerlei Andeutung gegeben. Die Annahme, daß sich die Planung deshalb vielleicht nur auf die Anlegung eines Tempelbezirks oder eines Fürstenpalastes beziehe, erscheint indes nicht begründet. Vielmehr handelt es sich nach meinen Untersuchungen um den Entwurf eines Mauerbaues, der die Innenstadt umschließt, und an den sich jenseits der Tore die äußere Wohnstadt angliedert; s. unten.

Besonders plastisch treten in den alten Berichten die Schilderungen der Stadt Babylon hervor, und ein Bild mächtiger Entwicklung wird uns in den Beschreibungen von der Stadtanlage und den Bevölkerungsverhältnissen gezeichnet. Durch die neueren Ausgrabungen sind indes die zahlenmäßigen Angaben der alten Schriftsteller im einzelnen berichtigt worden. Der Gesamtumfang des Mauerquadrates der Stadt Babel kann etwa 16 km betragen haben, während der Mauerumfang von Herodot auf ca. 86 km, von Ktesias auf ca. 65 km angegeben wurde. Trotz dieser Ungenauigkeiten in den Maßangaben bleiben doch die Schilderungen der Stadt Babel, wie sie in der Literatur überliefert sind, zu Recht bestehen, und wir dürfen an die Verhältnisse in der Weltstadt der Antike den größten Maßstab anlegen. Die große Mauer von Babel umschloß nicht ein einheitliches Stadtwesen im eigentlichen Sinne, sondern eine Vielheit von Teilgemeinden, mit entsprechend verteilter Wohnbevölkerung [1]). Zu dem umwallten Gebiet von ca. 1500 ha treten ferner die Außenbezirke und Vorstädte hinzu; innerhalb der Stadtmauer blieben große Strecken der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, während andererseits die städtische Besiedelung sich jenseits der Mauer in Vororten und Nachbargemeinden fortsetzte. In dem Bereich dieser gewaltigen Fläche fehlt es aber an jedem, wie immer gearteten, rasch fördernden Verkehrsmittel, so daß in der Tat die Entfernungen auf dem Gebiet dieser Massensiedelung, wie der Eindruck von der Ausdehnung der Stadtanhäufung, ins außerordentliche wachsen.

Unter den babylonisch-assyrischen Kulturstätten haben noch Ninive, Assur und Sippar eine große geschichtliche Bedeutung erlangt. In den alten Städten hat die Entwicklung von Handel, Verkehr und

---

1) Es sei hier bemerkt, daß auch eine ganze Anzahl unserer deutschen Städte im Mittelalter aus Teilgemeinden innerhalb der Mauer zusammengewachsen ist, so z. B. Köln, Braunschweig u. a. m.

Gewerbe eine hohe Stufe erreicht; namentlich der Grund und Boden zeigt schon unter Hammurabi eine stark ausgebildete Beweglichkeit, und die Urkunden berichten uns von lebhaften Umsätzen auf dem städtischen Grundstücksmarkt. Die seither bestehende Meinung, derzufolge bei dem Grundstücksgeschäft in Babylonien vorzugsweise nur die Frauen beteiligt gewesen, die Männer dagegen zurückgetreten seien, erscheint indes mißverständlich und beruht auf einer irrtümlichen Auslegung des Urkundenmaterials.

Die Technik des babylonisch-assyrischen Städtebaues steht auf erstaunlicher Höhe. Die öffentlichen Profanbauten, wie die sakralen Gebäude haben gleich hervorragende Leistungen aufzuweisen. Der Straßenbau hat für bestimmte Straßengattungen — bekannt sind die festlichen Prozessionsstraßen — bedeutsame Schöpfungen hervorgebracht. Einen hohen Stand der Ausbildung zeigen die Anlagen für die Wasserzuleitung und -ableitung und für die Entwässerung; Kanalisationsbauten zählen zu den ältesten Baudenkmälern des Zweistromlandes. Trotz dieser großen Entwicklung des Bauwesens wird man indes der vielfach vertretenen Annahme von der „Planmäßigkeit" der altorientalischen Stadt nicht oder nur mit wesentlichem Vorbehalt beipflichten können. Die städtebauliche Betätigung der babylonisch-assyrischen Herrscher erstreckte sich vornehmlich auf den Mauerbau, dem eine sakrale, zu allen Zeiten hochgehaltene Bedeutung zukam. Hier allerdings herrschten System und Planmäßigkeit, wie uns die Ausgrabungen und auch die Darstellungen nach Art unserer Abb. 2 zeigen; aber sie beschränken sich auf den äußeren Eindruck. Die Geländeeinteilung im Innern und die Planung der Stadtfläche werden von den altorientalischen Fürsten nicht oder nicht allgemein berücksichtigt; wie denn auch die Stadtmauer in diesen Städten nur einen geringen Einfluß auf die Bodenparzellierung und den Stadtplan ausübt.

Vgl. über die große babylonische Mauer: „kein Geländewechsel, kein Flußlauf, keine Gebietsgrenze beeinflußt die nach dem Strich gezogene Richtung dieser Mauer; ihr Weg geht gerade durch, ohne Rücksicht auf die Gestaltung der uralten Siedelung und ohne irgendeinen Gedanken an eine städtebauliche Planung. Das Mauerwerk ist die Schöpfung eines despotischen Fürstenwillens, nicht das Ergebnis der historischen Entwicklung eines Stadtwesens"; Eberstadt, Geschichte des Städtebaues, Bd. I, Altertum § 55 (im Erscheinen).

Die Wohnweise in den babylonisch-assyrischen Städten war regelmäßig die des Eigenhauses und Einfamilienhauses; die Stockwerkswohnung bildet nicht das System der städtischen Besiedelung, wenn auch für einzelne Stadtteile Berichte über den Bau mehrgeschossiger Häuser vorliegen, namentlich aus späterer Zeit. Hausteilung und Grundstücksteilung im Wege des Verkaufs oder der Vererbung waren häufig und

gaben Gelegenheit zum Erwerb kleinen und kleinsten Hausbesitzes. — In den Städten der Phönizier und Karthager scheint dagegen die Stockwerkshäufung in größerem Umfang Anwendung gefunden zu haben.

In den Städten Palästinas hatten die Wohnhäuser regelmäßig ein Obergeschoß, zuweilen aber mehrere Stockwerke, die mitunter gesondert vermietet wurden. Bei solchen, von mehreren Inhabern bewohnten Häusern war die Einführung des Teileigentums zulässig (wie späterhin in den deutschen Städten des Mittelalters); sowohl an einzelnen Stockwerken, wie auch an einzelnen Räumen eines Hauses konnte in Judäa gesondertes Eigentum bestehen. S. Rosenzweig, Das palästinensische Wohnhaus zur Zeit der Mischnah. Berlin 1910.

Zu dem älteren palästinensischen Städtebau möchte ich bemerken, daß Hesekiel (48, 15 f. und 30 f.) die Schilderung einer Idealstadt gibt, umfassend die Stadtanlage, ihre Ausdehnung und Einteilung, sowie die für die Bewohner erforderliche Zubehör.

§ 4. Das alte Hellas hat eigentliche Großstädte nicht besessen; die Vorbedingungen für die Großstadtbildung waren nicht gegeben. Die Hellenen bildeten nur Stadtstaaten; es fehlte die Konzentration zu einer Reichseinheit und zu einer großen Verkehrseinheit. Athen, Sparta, Korinth sind nicht als Großstädte im üblichen Sinne zu bezeichnen. Die griechischen Städte sind, nach der Volkszahl betrachtet, über ein mittleres Maß nie hinausgewachsen. Das Städtebild zeigt während der Blütezeit des Bürgertums einen Gegensatz zwischen den öffentlichen Monumentalbauten und den privaten Wohnhausbauten; der Pracht und Größe der Monumentalbauten stand die Einfachheit und Schmucklosigkeit des Bürgerhauses gegenüber. In den älteren Städten waren zudem die Anlage und die Führung der Straßen, deren Verlauf vielfach den privaten Grundstücksgrenzen folgte, unregelmäßig und willkürlich. Athen, die Stadt der glänzenden öffentlichen Bauwerke, bildete in seinen Wohnstraßen das Beispiel einer winkelig und regellos gebauten Stadt, deren Gassen als schmal und in einem Gewirr verlaufend geschildert werden. Gänzlich schmucklos und schlicht waren die Wohnhäuser in Sparta.

Während des 5. Jahrhunderts v. Chr. tritt im griechischen Städtebau eine neue Lehre hervor, die die Stadtanlage einheitlich und systematisch auffaßt. Als vornehmster Vertreter dieser Lehre, die als „neue Bauart" der alten Bauweise entgegengesetzt wurde, gilt Hippodamus aus Milet. Nach seinem System legte er die Piräusstadt bei Athen an, deren Bebauungsplan ein öfter benutztes Vorbild bei den hellenischen Städtegründungen abgab; die Anlegung von Thurii und vor allem die der Stadt Rhodos werden gleichfalls dem Hippodamus zugeschrieben.

Hippodamus (Baumeister und wissenschaftlich geschulter Politiker; vgl. über ihn Überweg-Heinze, Geschichte der Philosophie,

Bd. I, S. 57f.) wollte die Grundsätze der philosophischen Wissenschaft und der pythagoreischen Lehre auf den Städtebau anwenden. Nach dem Satz der Pythagoreer, daß die Zahl das Wesen der Dinge sei, sollte der Stadtanlage eine zahlenmäßige Einteilung zugrunde gelegt werden. Das für die Stadt bestimmte Gelände wird nach seiner Verwendung in drei Teile geschieden, für Heiligtümer, Staatsgebäude und Privatbauten. Die Führung der Hauptstraßen ist gerade und nach einem einheitlichen Plan geordnet.

Der Versuch der Wiederherstellung des Planes der Piräusstadt ist mehrfach unternommen worden; die Abb. 3 ist von Hirschfeld entworfen, Kgl. Sächs. Ges. der Wissensch., phil.-hist. Klasse,



Abb. 3. Wiederherstellungsversuch der Piräusstadt (Hirschfeld).

Bd. XXX, S. 1 f.; s. auch Zeitschr. der Ges. f. Erdkunde, Bd. XXV, S. 277f. Als die bedeutendste unter den Stadtplanungen des Hippodamus wurde die von Rhodos angesehen; nach der Beschreibung von Strabo, XIV, 652 zeichnete sich die Stadt durch ihre Bauweise so sehr vor allen übrigen Städten aus, daß keine andere ihr hierin gleichkommende, geschweige denn sie übertreffende zu nennen sei.

In Rhodos gelangten, wie hier erwähnt sei, die einheitliche Blockfront und die Gleichartigkeit der Hausfassaden zur Anwendung: die Straßen boten den Anblick einer einheitlich-symmetrischen Anlage, deren Schönheit seitens der Zeitgenossen hochgepriesen wurde. Zu den Einzelheiten vgl. Eberstadt, Geschichte des Städtebaues, Bd. I, 2. Teil.

Wenn die Entwicklung im alten Griechenland auch nirgends bis zur Großstadtbildung gelangte, so hatten die Städte doch innerhalb des gegebenen Rahmens die Frage der Bevölkerungsvermehrung zu lösen. Einen gewissen Anhalt für die Beurteilung dieser für das Wohnungswesen wichtigen Frage gibt uns die griechische Bevölkerungspolitik, aus der wir einige indirekte Schlüsse für unser Gebiet ziehen können. Die hellenischen Städte befolgten in der Zeit ihrer Blüte und Ausdehnungskraft den Grundsatz der Kolonialgründung. Man überließ das Wachstum der Bevölkerung nicht sich selber, wie später in Rom; sondern wenn die städtische Bevölkerung gegen den Nahrungsspielraum drängte, wurden Kolonien ausgesandt, die sich teils in größerer Entfernung, teils auch, wie bei den hellenischen Städten auf italischem Boden, in der Nähe der Mutterstadt ansiedelten. Der städtischen Übervölkerung und ihren Mißständen wurde also hier entgegengewirkt. Das Fehlen von Großstädten und der Volksabgang durch Aussendung von Kolonien lassen wohl darauf schließen, daß manchen Schwierigkeiten im Wohnungswesen, wie sie bei anderen Völkern eintraten, im alten Hellas vorgebeugt war.

Was die Stadtanlage selbst anlangt, so sind in den griechischen Städten verschiedene Straßengattungen zu unterscheiden. Der Aufteilung der Wohnbezirke dienten schmale Straßen und Wege, die in ihren Abmessungen auf 5 m und weniger heruntergingen. Diese schmalen Aufteilungsstraßen schieden sich in durchgehende Wohngassen und in Sackgassen, die in den alten griechischen Städten häufig zur Anwendung gelangten. Die Gassen der Wohnbezirke waren meist eng und planlos angelegt. Dem Verkehr dienten die Hauptstraßen, deren Ausstattung wiederum eine verschiedene war; die bedeutendsten oder nach einem hervorragenden Punkte führenden Straßen waren öfter mit Säulenhallen eingefaßt, die zu Läden und Gewerberäumen genutzt wurden. Die Stockwerkszahl der Wohngebäude war niedrig; für die Gebäudehöhe in Athen ist regelmäßig nur ein Stockwerk, höchstens zwei Stockwerke anzunehmen. Die Baupolizei lag in der Hand bestimmter Behörden; in Athen waren es die fünf Astynomen, die auf die Einhaltung der Baufluchten zu halten hatten. Für die Straßenreinigung sorgten die Agoranomen. Die Wasserversorgung erfolgte in den alten griechischen Städten durch Zisternen und Brunnen, sowie durch Wasserleitungen, die das Wasser zum Teil auf große Entfernungen und unter erheblichen Schwierigkeiten heranführten. Abflußkanäle und Kloaken waren in verschiedenen Städten nach Berichten aus Athen, Pergamon, Kyzikos, Akragas, Priene, Kreta vorhanden, während im einzelnen bei Smyrna das Fehlen der entsprechenden Anlagen als ein wesentlicher Schaden für die Stadt bezeichnet wird.

Über die baupolizeilichen und hygienischen Verhältnisse in griechischen Städten unterrichtet eine Astynomeninschrift, die im Jahre 1900 in Pergamon gefunden und von W. Kolbe erläutert worden ist. Die Inschrift, bezeichnet als „Königliches Gesetz", enthält Polizeivorschriften aus dem 2. Jahrhundert v. Chr. und behandelt die Wegepolizei, die Gebäudepolizei und die Wasserversorgung. In dem Abschnitt über die Wegepolizei wird das unrechtmäßige Übergreifen auf die Straßen der Stadt verboten, und die entsprechende Aufsicht wird den Astynomen, unter denen als Unterbeamte die Amphodarchen stehen, aufgetragen. Weiter werden Bestimmungen gegeben über die Breite der Landstraßen, wobei unterschieden wird zwischen den großen 10 m breit anzulegenden Heerstraßen und den schmäleren „anderen Landwegen". Reinigung und Instandhaltung der Wege war den Grundbesitzern aufgetragen, und zwar nicht nur vor dem eigenen Grundstück, sondern auf eine Entfernung von mehreren Stadien. Die Straßenlast mußte demnach in der Regel von den Grundbesitzern gemeinsam getragen werden, wie denn auch die Unratabfuhr in Verding gegeben war. Die Reinhaltung der städtischen Straßen wird vorgeschrieben und jede Verunreinigung unter Strafe gestellt. Der Abschnitt über die Gebäudepolizei behandelt die Einrichtung der sogenannten „gemeinsamen Mauer" und gibt Vorschriften über die Unterhaltung und über die Benutzung der Mauern, ferner über die Anlage von Schutzmauern (Peristasis) zwischen Grundstücken von verschiedener Höhenlage. Die Beaufsichtigung der Laufbrunnen und ihrer Zuflüsse wird streng gehandhabt; für die Vornahme der notwendigen Ausbesserungen ist gesorgt. Das Waschen und Viehtränken an öffentlichen Brunnen wird mit strengen Strafen bedroht. Gleich den öffentlichen Laufbrunnen, sind auch die anderen Brunnen und die Zisternen der Aufsicht der Astynomen unterstellt, die über den Bestand der Wasserbehälter eine genaue Liste anzufertigen hatten. Die Aufsicht hatte sich insbesondere darauf zu erstrecken, daß die Zisternen durch gehörige Bedeckung geschützt und nicht verschüttet wurden. Die hohe Strafe von 100 Drachmen war auf jede Versäumnis in Brunnenangelegenheiten gesetzt.

§ 5. Ganz andere Verhältnisse als im alten Griechenland finden wir im römischen Weltreich. Das Imperium Romanum — ein Ländergebiet von gewaltigster Ausdehnung, versehen mit Verkehrseinrichtungen und Verkehrsanlagen von großer Leistungsfähigkeit und mit einem Reichsstraßennetz, das wir noch heute bewundern — zeigt eine weit vorgeschrittene städtische Entwicklung. Neben der Weltstadt Rom hatten sich zahlreiche Großstädte und bedeutende Mittelstädte in allen Teilen des Reiches gebildet. Mit dem Ausgang der Republik gelangt allgemein der Einfluß der Städte und der städtischen Konzentration zu gesteigerter Bedeutung. Das städtische Wachstum und die nach den Städten gerichtete Bevölkerungsbewegung nahmen den größten Umfang an.

Die Ausdehnung der Stadt Rom selber vergrößerte sich mit der Ausbreitung der römischen Herrschaft; für den Gipfelpunkt unter der Kaiserzeit wird die Bevölkerung der Stadt auf 1—2 Millionen Menschen

angegeben. Die Wohnverhältnisse zeigen die größten Widersprüche. Auf der einen Seite die Paläste und vornehmen Bauten der oberen Klassen; auf der anderen Seite die ungünstigsten Wohnungszustände der mittleren und unteren Bevölkerungsschichten. In dem älteren republikanischen Rom hatten Eigenhausbesitz und Flachbau die Regel gebildet. Mit dem Anwachsen der Bevölkerung und dem Hinzutreten großer proletarisierter Volksmassen änderten sich gegen das Ende der Republik die Verhältnisse gründlich. Die Unterbringung der Zuwachsbevölkerung erfolgte durch Anwendung der Stockwerkshäufung in Mietswohnungen und Massenmietshäusern, deren Herstellung eine mächtige Bauspekulation in die Hand nahm. Die Häuser der Innenstadt schossen rasch und gewaltig in die Höhe; der Bedarf an Wohngelände wurde in den zentralen Lagen späterhin noch dadurch gesteigert, daß sich die kaiserlichen und herrschaftlichen Bauten erheblich ausdehnten und hierbei zahlreiche Wohnviertel mit Bürgerhäusern durch Niederlegung beseitigt wurden.

Die Gestaltung der Wohnverhältnisse in Rom, die zweifellos auf die allgemeine Entwicklung des Städtebaues einen bedeutenden geschichtlichen Einfluß gewonnen hat, wird man nicht ausschließlich den bodenpolitischen Anschauungen des Altertums zur Last legen können; sie entspricht dem Wohnungswesen einer in ihrer Hauptmasse proletarisierten oder wirtschaftlich abhängigen Bevölkerung. Die Wohnweise in anderen Großstädten des Altertums war zum Teil eine wesentlich verschiedene von der des kaiserlichen Rom. Ein Vergleich mit der älteren Weltstadt der Antike — das ist Babylon — zeigt bemerkenswerte Gegensätze in den bodenpolitischen Verhältnissen. Babylon hält an der Kleinteilung des Bodens fest und läßt den Eigenbesitz an den städtischen Grundstücken bis in die kleinsten. Abspaltungen und Grundstücksteile zu. In Rom dagegen gelangt der Hausbesitz in die Verfügung einer ihre Stellung scharf ausnutzenden Minderheit.

Das Grundstück des städtischen Vielwohnungshauses wird als insula bezeichnet; über die Aufteilungsform der insula vgl. Eberstadt, Geschichte des Städtebaues, Bd. I. Die Zahl der insulae in Rom wird für die spätere Kaiserzeit auf 46 602 angegeben, gegenüber 1780 Patrizierhäusern (domus).

Bei der für die Mietswohnungsgrundstücke in Rom seit der Kaiserzeit allgemein üblichen Stockwerkshäufung bediente man sich zum Aufeinandersetzen der Stockwerke des Fachwerkbaues. Die der älteren Zeit entstammenden Baugesetze hatten auf den Stockwerksbau keine Rücksicht zu nehmen; aus Gründen, die ich, im Gegensatz zu der seitherigen Auffassung, im nachbarlichen Baurecht suche, untersagten sie die Mauerverstärkung, die späterhin bei der Häufung der Geschosse notwendig wurde. Man griff deshalb zu dem leichten Fachwerksbau, dem man durch Einfügung von Pfeilern die erforderliche Stütze gab. Weitere baupolizeiliche und

hygienische Vorschriften mit Bezug auf die Ausstattung und Benutzung der Wohnungen selber sind nicht überliefert. Die Zusammendrängung der Bevölkerung in den Stockwerksbauten war eine sehr große; auch Kellerwohnungen schlechtester Art waren in erheblicher Zahl vorhanden. Das von den Bautechnikern selbst scharf verurteilte Bausystem wurde mit dem starken Bevölkerungszuwachs und dem Mangel an Baugelände gerechtfertigt; doch fehlte es schon damals nicht an Schönrednern, die die Unterbringung einer Millionenbevölkerung auf beschränktem Raum als eine gewaltige Leistung römischer Willenskraft anpriesen.

Über die den Stockwerksbau und das Fachwerk betreffenden Vorschriften und die Mitteilungen des Vitruv, die sich seither der Auslegung entzogen haben, vgl. Anhang II am Schluß dieses Bandes. — Mit Bezug auf die ungünstigen Wohnungszustände im alten Rom ist nach der hygienischen Seite auf die obigen Bemerkungen über das südliche Klima und seinen Einfluß auf das tägliche Leben der Bevölkerung zu verweisen; s. S. 4. Dieser Umstand trifft indes nur die eine Seite der Frage, d. h. die hygienischen Mängel, die hierdurch etwas gemildert erscheinen. Unberührt bleiben die Schäden auf den Hauptgebieten der sozialen, ökonomischen und politischen Gestaltung der Wohnverhältnisse.

In den Mietskasernen Roms standen sich drei Parteien gegenüber, der Eigentümer, dominus; der Verwalter, procuratur insulae und die Mieter, inquilini. Häuserspekulation und Bodenspekulation standen in hoher Blüte und beherrschten das Wohnungswesen der mittleren und unteren Klassen durchaus. Häufig überließ der Eigentümer seine Insula gegen einen festen Zins an einen Mittelsmann (Pächter), der dann aus der Weitervermietung der Wohnungen ein Geschäft machte. Der Aufschlag dieses Zwischenwirts wird in einem Digestenbeispiel auf ein Drittel des Eigentümerzinses veranschlagt. Einer der erfolgreichsten Häuser- und Baustellenspekulanten war Crassus, dessen Geschäftstätigkeit uns genauer geschildert wird. Crassus kaufte gewerbsmäßig Grundstücke zusammen, auch Baustellen, die durch Feuersbrunst oder Häusereinsturz wüste geworden waren. Ebenso trieb er den Ankauf von Mietshäusern in größtem Maßstabe.

Mit Recht weist Pöhlmann darauf hin, daß das in Rom zusammenströmende Kapital zum großen Teil nicht erarbeitet, sondern auf mehr oder minder unproduktivem Wege gewonnen war, und daß es sich mit Vorliebe den wirtschaftlich gar nicht oder wenig produktiven Unternehmungen (spekulativen Geschäften) zuwandte.

Nach der sozialen Seite waren die Wohnverhältnisse für die Gesamtbevölkerung überaus ungünstige. Die Masse des Volkes war vom Grundbesitz ausgeschlossen und in ihrem Wohnbedürfnisse in vollständige Abhängigkeit gebracht. Eine kleine Minderheit hatte die Ver-

fügung über den Grundbesitz und nutzte ihr Vorrecht in jeder Weise aus. Mit der Teuerung der Wohnungen gingen die Unstetigkeit des Wohnens und der Wohnungswechsel Hand in Hand. Der Druck der schlechten Wohnungsverhältnisse kam in den politischen Kämpfen seit dem Triumvirat mehrfach zum Ausdruck, und wiederholt wurde die Forderung eines Mietszinserlasses vorgebracht. Praktisch wurde dieses der damaligen Politik gut entsprechende Mittel unter Cäsar und Octavian angewandt; von ihnen wurde zugunsten der zur Miete wohnenden Volksmassen je ein einjähriger Erlaß der kleineren Mieten angeordnet.

Wir finden sonach im kaiserlichen Rom in politischer, ökonomischer und sozialer Beziehung die schlechtesten Wohnungszustände; doch dem stehen nun gerade auf dem Gebiete des Städtebaues wieder drei bemerkenswerte Glanzleistungen gegenüber, die Wasserleitung, die Straßenpflasterung und die Kanalisation. In der Straßenpflasterung haben die Römer außerordentliches geleistet. In der Wasserversorgung sind ihre Leistungen noch bis auf den heutigen Tag unerreicht. Das alte Kanalnetz in Rom endlich, die Cloaca maxima, war ein gewaltiges Werk der Bautechnik. Es fragt sich nun, wie diese Fürsorge auf drei wichtigen Gebieten des Städtebaues zu vereinbaren ist mit der krassen und gewissenlosen Vernachlässigung des Wohnungswesens. In den Schilderungen der römischen Zustände finden sich die kontrastierenden Verhältnisse stets unmittelbar nebeneinander gestellt; nirgends wird auch nur die Frage aufgeworfen, ob es eine Erklärung hierfür gibt und ob zwischen diesen Gegensätzen nicht doch ein innerer Zusammenhang besteht.

In der Tat bietet sich hier eine geschichtliche Parallele mit manchen Verhältnissen der Gegenwart in den kontinentalen Großstädten. Auch hier zeigt sich dieselbe Fürsorge für gewisse Äußerlichkeiten im Städtebau und dieselbe Vernachlässigung des Wohnungswesens. Wenn wir auf die unbefriedigenden Wohnverhältnisse und auf die schlechte Bodenpolitik in neueren Großstädten hinweisen, so lautete bisher die Antwort der entscheidenden Stellen: haben wir denn nicht Millionen verausgabt für den teuersten Straßenbau? Sind nicht unsere Straßen mit Asphalt und Pflaster erster Klasse versehen? Haben wir nicht Wasserleitung bis ins fünfte Stockwerk der Hofwohnungen hinaufgeführt und für Kanalisation die größten Kosten aufgewendet? Gegenüber dieser Wiederholung geschichtlicher Entwicklungen müssen wir wohl sagen, daß die Fürsorge für die äußere Erscheinung einer Stadt zusammentrifft mit der groben Vernachlässigung des Wohnungswesens, das man dem Sondervorteil einzelner überliefert; oder drehen wir den Satz um: schlechte Wohnungsverhältnisse nötigen zu gewissen sanitären Anlagen, hinter denen sich der unbefriedigende Zustand des Wohnungswesens verbirgt. —

Über die Einzelheiten des römischen Städtebaues, die insbesondere die Bauausführung betreffen, unterrichtet uns das Lehrbuch des Vitruv „de architectura". Bei der Neuanlage von Städten wurde Rücksicht genommen auf die Führung der Straßen; die Hauptstraßen sollten nach den Himmelsgegenden orientiert und nach derjenigen Richtung gelegt werden, die Schutz gegen scharfe Winde gewährt. Peinliche Sorgfalt wurde nach Vitruv, wie die uns erhaltenen Reste römischen Mauerwerks zur Genüge bezeugen, auf die Bereitung und Beschaffenheit der Baustoffe für die Steinmauerung verwendet. Von dem Fachwerk dagegen, das zum Aufsetzen der Stockwerke für Mietswohnungen (s. oben) benutzt wurde, wünscht Vitruv, daß es niemals erfunden worden wäre; wohl nützt es durch die ermöglichte Schnelligkeit des Bauens und der Raumerweiterung; aber es wird zum Unglück bei Feuersbrünsten, da es gleich Fackeln aufbrennt.

Die Straßen in Rom waren meist eng; der Fahrverkehr innerhalb der Stadt war wenig entwickelt, in späterer Zeit zum Teil gesetzlich eingeschränkt. Von einzelnen breiten Straßen abgesehen, ging die Straßenbreite selbst bei wichtigen Straßen auf 5—7 m herunter. Das Zwölftafelgesetz gibt noch als Straßenbreite bei geraden Straßen 8 Fuß, bei Straßenbiegungen 18 Fuß; doch ging man später mehrfach über diese Abmessungen hinaus. Immerhin blieben die Straßen verhältnismäßig schmal. Vorbaue und Überbaue waren unter der Republik und in der Kaiserzeit lange üblich, wurden aber von Valentinian verboten; ob mit Erfolg, ist allerdings zweifelhaft. Die zulässige Bauhöhe der Mietshäuser wurde von Kaiser Augustus auf 70 röm. Fuß = 21 m festgesetzt.

Der römische Städtebau hat durch seine Praxis in Italien wie in den Provinzen, weiterhin aber durch seine Literatur — vor allem durch das Werk des Vitruv, das späterhin von Leo Baptista Alberti für sein Lehrbuch der Architektur in großem Umfange übernommen wurde — die Entwicklung nachhaltig beeinflußt. Unter den städtebaulichen Anlagen der Römer ist das römische Castrum in seinen ausgeprägten Grundformen — rechteckige oder quadratische Umwallung; mitten durchgeführte Hauptstraße, die im rechten Winkel von zwei Straßenzügen geschnitten wird; vier Haupttore — mehrfach in städtischen Siedelungen erhalten. Aus der Zahl der Städte, in denen die römische Castralanlage entweder vollständig oder mit erkennbaren Spuren nachzuweisen ist, sind u. a. zu erwähnen, Aosta, Straßburg, Köln. In den Ländern nördlich der Alpen hat die Stadt Chester den Namen wie die Anlage des römischen Castrums wohl am besten bewahrt.

Vgl. die Abbildung von Chester unten, VIII. Teil (s. auch die Bemerkungen zu Abb. 6).

Bestrebungen, die auf die Förderung des Häuserbaues abzielen, sind unter den römischen Kaisern mehrfach nachweisbar. Schon in der frühen Kaiserzeit finden sich Bestimmungen, daß eingestürzte städtische Häuser, sogenannte wüste Stellen, wieder aufgebaut werden sollten. Als eine gewisse Bauprämie können wir die von Nero erlassene Bestimmung ansehen, wonach ein Freigelassener (Latiner) das römische Bürgerrecht erhalten soll, wenn er ein Vermögen von 200 000 Sesterzien besitzt und daraus ein Haus im Werte von 100 000 Sesterzien in Rom erbaut (Gaius, Institutionen, I, 33). In Byzanz wurde für Hausbesitzer ein dingliches, an dem Hause haftendes Recht auf Anteil an den staatlichen Brotverteilungen gewährt; später wurde dieses Privileg auch in Rom zugestanden.

Literatur.

Perrot und Chipiez, Histoire de l'Art dans l'Antiquité. Paris 1884 f.
Adolf Erman, Ägypten und ägyptisches Leben im Altertum. Tübingen 1885.
G. Maspero-Steindorff, Ägyptische Kunstgeschichte. Leipzig 1889.
Wilh. Spiegelberg, Geschichte der ägyptischen Kunst. Leipzig 1903.
Ludwig Borchardt, Das altägyptische Wohnhaus im 14. Jahrhundert v. Chr. Berlin 1916.
Keilinschriftliche Bibliothek, herausg. von Eberh. Schrader. Berlin 1889.
Bruno Meißner, Beiträge zum altbabylonischen Privatrecht. Leipzig 1893.
Fr. Delitzsch, Im Lande des einstigen Paradieses. Berlin 1903.
H. V. Hilprecht, Explorations in Bible Lands during the 19. Century. Edinburgh 1903.
J. Kohler, F. E. Peiser und Ungnad, Hammurabis Gesetz. Leipzig 1904.
R. Zehnpfund, Babylonien in seinen wichtigsten Ruinenstätten. Leipzig 1910.
Rob. Koldewey, Das wiedererstehende Babylon. Leipzig 1913.
Alfred Jeremias, Handbuch der altorientalischen Geisteskultur. Leipzig 1913.
M. Schorr, Urkunden des altbabylonischen Zivil- und Prozeßrechts. Leipzig 1913.
Der alte Orient, herausg. von der Vorderasiatischen Ges. Leipzig.
Mitteilungen und wissenschaftliche Veröffentlichungen der Deutschen Orientgesellschaft. Berlin.
Curt Wachsmuth, Die Stadt Athen im Altertum. Leipzig 1874.
Daremberg et Saglio, Dictionnaire des Antiquités. Paris 1877.
H. A. Nielsen, Im Archiv für Hygiene 1902, Bd. XLIII, S. 85.
W. Kolbe, Mitteilungen des Kaiserl. deutschen archäologischen Instituts, Athenische Abtlg. 1902.
v. Lichtenberg, Haus, Dorf und Stadt. Leipzig 1909.
Josef Durm, Die Baukunst der Griechen. Handb. d. Architektur, Bd. I, II. Leipzig 1910.
F. Haverfield, Ancient Town Planning. Oxford 1913.
Heinr. Nissen, Pompejanische Studien zur Stadtkunde des Altertums. Leipzig 1877.
R. Pöhlmann, Die Übervölkerung der antiken Großstädte. Leipzig 1884.
Kurt Merckel, Die Ingenieurtechnik im Altertum. Berlin 1899.
Sontheimer, Vitruvius und seine Zeit. Tübingen 1908.
Vitruv übersetzt von J. Prestel. Straßburg 1913.
Rud. Eberstadt, Geschichte des Städtebaues, Bd. I, Das Altertum (im Erscheinen).

Zweiter Abschnitt.

Das Mittelalter.

1. Die Stadtanlage.

§ 6. Mit der Erörterung des Mittelalters gelangen wir zu dem Abschnitt, in dem das rein historische Interesse zurücktreten muß gegenüber den praktischen Aufgaben unserer Darstellung, die eine Erklärung des Wesens und der Bedeutung unserer bodenpolitischen Einrichtungen zu geben hat. Die Schilderung vergangener Zeitabschnitte, auch wenn sie kein Ergebnis von unmittelbarer Anwendbarkeit liefert, bietet an sich Anregungen und wissenschaftliche Erkenntnisse genug; mit dem Einsetzen der mittelalterlichen Entwicklung treten indes neue Gesichtspunkte hinzu, und unsere Untersuchung empfängt ein greifbares Ziel. Wir sollen nunmehr ermitteln, aus welchen Grundlagen die Einrichtungen der Gegenwart hervorgewachsen sind; insbesondere erwarten wir durch die geschichtliche Darlegung über die Ursachen der eigenartigen und bei den einzelnen Völkern gegensätzlichen Gestaltung unseres Gebietes Klarheit zu gewinnen.

Die Entwicklung des Wohnungswesens und des Städtebaues, die zu den Zuständen der Gegenwart führt, weist Schöpfungen, Umwälzungen und Neuerungen auf, wie sie kaum ein anderes Gebiet unserer Kulturgeschichte gleich groß und eingreifend aufzuzeigen hat. Demgegenüber muß die erste Aufgabe der wissenschaftlichen Darstellung dahin gehen, Periodisierungen aufzustellen, die die zeitlich und sachlich zusammengehörenden Erscheinungen einteilen und deren Eigenart gegenüber anderen Zeitabschnitten abgrenzen; eine notwendige Festsetzung, an der es bisher gefehlt hat. Die genauere Untersuchung unseres Gebietes zeigt uns, daß die Perioden des Städtebaues nicht zusammenfallen mit den großen Abschnitten, die wir in der allgemeinen Geschichte ansetzen; der Eintritt eines neuen Zeitalters bringt nicht unmittelbar ein neues städtebauliches System hervor. Vielmehr scheint auf dem Gebiet des Städtebaues eine neue Zeit zunächst jeweils mit der Erbschaft der Vergangenheit zu wirtschaften; erst allmählich, dann aber mit um so schärferer Ausprägung, gelangt im Siedelungswesen eine eigene Systematik zur Ausbildung. Gerade die großen Zeitabschnitte unserer Geschichtseinteilung stellen sich vom Standpunkt des Städtebaues nur als Übergangsperioden dar.

In der Geschichte des Wohnungswesens und des Städtebaues sind nach meinen Untersuchungen von dem Einsetzen der eigentlichen städtischen Entwicklung ab für die mittel- und westeuropäischen Länder

drei Perioden zu unterscheiden, die ihr gesondertes System der Stadtanlage und des Siedelungswesens zur Ausbildung gebracht haben. Die erste selbständige Periode ist die des 12. und 13. Jahrhunderts. Als zweite Periode bezeichne ich die der landesfürstlichen Bautätigkeit, die zu Ende des 17. Jahrhunderts einsetzt und im 18. Jahrhundert ihren Höhepunkt erreicht; die dritte ist die der Gegenwart seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Jede dieser drei Perioden hat einen scharf ausgesprochenen Charakter; unter sich sind die Abschnitte jeweils durch Übergangsstufen verbunden.

Unsere erste Periode setzt ein mit dem geschichtlichen Abschnitt, in dem die Entwicklung des selbständigen städtischen Lebens beginnt. Es ist die Zeit, in der sich der neue Bürgerstand bildet, zunächst im 12. Jahrhundert durch Erringung der kommenden Freiheit, dann insbesondere im 13. Jahrhundert durch die Ausbreitung der gewerblichen Tätigkeit und des Zunftwesens. Damals, in dem gewaltigen und raschen Aufblühen der Städte, das erst in unserer eigenen Zeit ein Gegenstück gefunden hat, wurden die rechtlichen und verwaltungsmäßigen Grundlagen der mittelalterlichen städtischen Bauweise ausgebildet. Nur wenig wußten wir bis jetzt über die bürgerliche Bauweise jener Zeit. Die Größe der damaligen kirchlichen Bautätigkeit allerdings ist uns bekannt; ihre Zeugen stehen in unerreichbaren Schöpfungen unter uns. Die Formen und die Ausgestaltung der bürgerlichen Bauweise dagegen sind noch wenig durchforscht, obwohl umfassendes Material hierfür vorhanden ist. Bauwerke des mittelalterlichen Kleinwohnungsbaues haben sich zwar nicht erhalten; von dem Kleinhaus des 12. und 13. Jahrhunderts ist nicht ein einziges Beispiel in unveränderten Formen auf uns gekommen. Dagegen stehen uns andere Quellen in ausgiebiger Weise zu Gebote. Die Urkundenbücher der deutschen Städte geben uns in den Urkunden über Grundbesitz und Grundbesitzverkehr reichliche Auskunft über die Formen der bürgerlichen Bauweise. Stadtpläne und Stadtansichten, wie sie namentlich seit dem 16. Jahrhundert angefertigt wurden, haben in zahlreichen Beispielen den Zustand der mittelalterlichen Stadt unverändert oder in gut erkennbarer Weise festgehalten. Endlich fehlt es uns nicht an literarischen Darstellungen der Grundzüge des mittelalterlichen Städtebaues.

Über die Bevölkerungsbewegung und die neuen Wirtschaftszustände im 12. und 13. Jahrhundert vgl. Eberstadt, Der Ursprung des Zunftwesens und die älteren Handwerkerverbände des Mittelalters, 2. Aufl., München 1916. — Abbildungen mittelalterlicher Patrizierhäuser s. bei M. Heyne, Wohnungswesen, S. 225f.; s. auch die Wiedergabe der Giebelfassade eines Bürgerhauses aus dem 14. Jahrh. (drei Wohngeschosse, zwei Speichergeschosse), Bau- und Kunstdenkmäler des Kreises Thorn, Danzig 1889, S. 227. Über die „festen Häuser“ (kriegsmäßig

ausgestattete Gebäude, die zu den ältesten Bauten der Stadt gehören) vgl. Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 12 u. 16; ders., Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, Jena 1919.

Wenn wir die Entstehung der mittelalterlichen städtischen Bauweise untersuchen, müssen wir uns zunächst vollständig von der landläufigen Anschauung frei machen, die sich die mittelalterliche Stadt vorstellt als eng und von möglichst knapp gezogenen Mauern eingezwängt. Diese in der Literatur allgemein verbreitete Vorstellung geht zurück auf einen der verdienstvollsten Forscher der mittelalterlichen Baugeschichte, Dr. Essenwein, der bei seinen Untersuchungen indes ausgegangen ist vom Burgenbau und von den Burgstädten, wie sie im 10. und 11. Jahrhundert von den sächsischen Kaisern erbaut oder mit Mauern umgeben wurden. Essenwein glaubte, daß man, um an Verteidigern zu sparen, den die Stadt umschließenden Ring eng abgemessen und keinen überflüssigen Raum wie Gärten u. dgl. in die Umwallung einbezogen habe[1]). Die Annahme dürfte teilweise zutreffen für die älteren städtischen Siedelungen, wenn wir auch hier nicht so weit gehen dürfen, eine allgemeine und grundsätzliche Vermeidung von Freiflächen für die ältere Zeit vorauszusetzen. Dem widerspricht schon, eben vom Standpunkte des Kriegswesens, das bereits im frühen Mittelalter nachweisbare Recht der ländlichen Umwohner, in Kriegsnöten hinter den Stadtmauern Schutz zu suchen[2]); für die Aufnahme der Schutzberechtigten wie auch für die notwendige Versorgung der Einwohnerschaft während der Belagerung ist das Vorhandensein gewisser Freiflächen anzunehmen.

Die Anlagen der Burgstädte haben mitunter den Kern gebildet für eine größere Stadt; aber mit dem eigentlichen mittelalterlichen Städtebau haben sie nichts oder nur wenig zu tun. Der Städtebau des 12. und 13. Jahrhunderts ist weiträumig und in dieser Hinsicht vollständig verschieden von dem des 10. und 11. Jahrhunderts. Die seit dem 12. Jahrhundert mächtig aufstrebenden Städte suchten das Gebiet, das sie mit Mauer, Wall oder Graben umzogen, möglichst weit zu bemessen. Zunächst war dies eine Notwendigkeit, um für die in die Städtefreiheit einströmenden Zuwanderer Platz zu schaffen und zu behalten; dann bedurfte die Stadt größerer, durch Befestigung geschützter Freiflächen für den Fall einer Belagerung; schließlich aber setzte die Stadt auch ihren Stolz in eine große und mächtige Anlage.

---

1) Aug. v. Essenwein, Die Baustile; Handb. d. Architektur, Bd. IV, H. 1, S. 25.

2) S. mein „Magisterium und Fraternitas“, Leipzig 1897, S. 227 über die Mauerbauordnung des Bischofs Theodolach für Worms aus dem Anfang des 10. Jahrhunderts. Die Landbewohner der Umgegend hatten in Worms die Pflicht des Mauerbaues und dafür das Recht des Zufluchtsortes.

Die Entwürfe des Städtebaues jener Periode sind genau so großartig wie die des damaligen Kirchenbaues. Die Ringmauer wurde weit hinausgeschoben: Höfe, Äcker, Gärten, Weinberge lagen innerhalb der Mauer; Klöster mit ihrem umfassenden Grundbesitz wurden in die Stadtumwallung einbezogen. Von der Weitsichtigkeit der damaligen Städteverwaltung mag es einen Begriff geben, wenn ich bemerke, daß Cöln bis zum Jahre 1882 fast ganz genau in dem Ring eingeschlossen war, den die große Stadterweiterung des Jahres 1180 — also volle 7 Jahrhunderte früher — gezogen hatte. Das ist ein Unternehmen, das an Größe des Entwurfs gewiß dem Cölner Dombau gleichkommt. Große Stadterweiterungen wurden während des 13. Jahrhunderts in zahlreichen Städten vorgenommen, so in Worms, Straßburg, Basel. Als ein Beispiel der mittelalterlichen Weiträumigkeit im östlichen Deutschland sei Magdeburg erwähnt. In Magdeburg war schon um das Jahr 1100 das bis zum Jahre 1870 eingehaltene Gebiet im Süden und Westen festgelegt; Erweiterungen nach Norden und Osten traten dann im 13. Jahrhundert hinzu. Ebenso waren die auf kolonisiertem slavischem Boden zu jener Zeit gegründeten Städte allgemein weiträumig angelegt.

Die ältere Theorie hat u. a. übersehen, daß die Städte des 12. und 13. Jahrhunderts zu einem erheblichen Teile von Ackerbürgern besiedelt waren und daß auch die Geschlechter wie die Handwerker vielfach landwirtschaftlich betriebene Grundstücke besaßen. Die dem Landwirtschaftsbetrieb dienenden, später zu Bauzwecken ausgenutzten Flächen hatten bedeutenden Umfang. Zu dem in die Stadtmauer einbezogenen landwirtschaftlichen Besitz gehörten ferner namentlich die Weingärten, deren Zerstörung durch Überfall oder Belagerung man möglichst verhüten wollte. Das Niederhauen der Weinstöcke war eine der meist geübten Schädigungen, die im Mittelalter dem Feinde zugefügt wurde und der man gerne durch Einbeziehung der Weingärten in die Mauer vorbeugte. Mit der dichteren Besiedelung der Städte sind es deshalb auch häufig gerade die Weingärten, die innerhalb der Mauer zur Parzellierung zur Verfügung stehen und von dem Besitzer zu einer noch einträglicheren Verwertung in Baustellen umgewandelt werden.

Auch wo der ältere Stadtkern eine dichte Bebauung aufweist, umschließt die Stadt des 13. Jahrhunderts regelmäßig einen großen Bestand an Höfen, tiefem Hinterland und unbebauten Flächen; die Besiedelung durch den Bevölkerungszuwachs seit dem 13. Jahrhundert vollzieht sich zunächst allgemein auf binnenstädtischem Gelände. Vgl. Ed. Rosenthal, Zur Geschichte des Eigentums in der Stadt Würzburg, 1878, S. 2: Es reiht sich (in der Periode mittelalterlicher Stadtentwicklung) nicht Haus an Haus zur Gasse, sondern gleich einem bäuerlichen Gut war ein Komplex von Grundstücken zu einer Hofstätte vereinigt, in welch umschlossenem Anwesen ein oder mehrere Häuser standen. Über den Geländebestand innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer vgl. Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, Jena 1919.

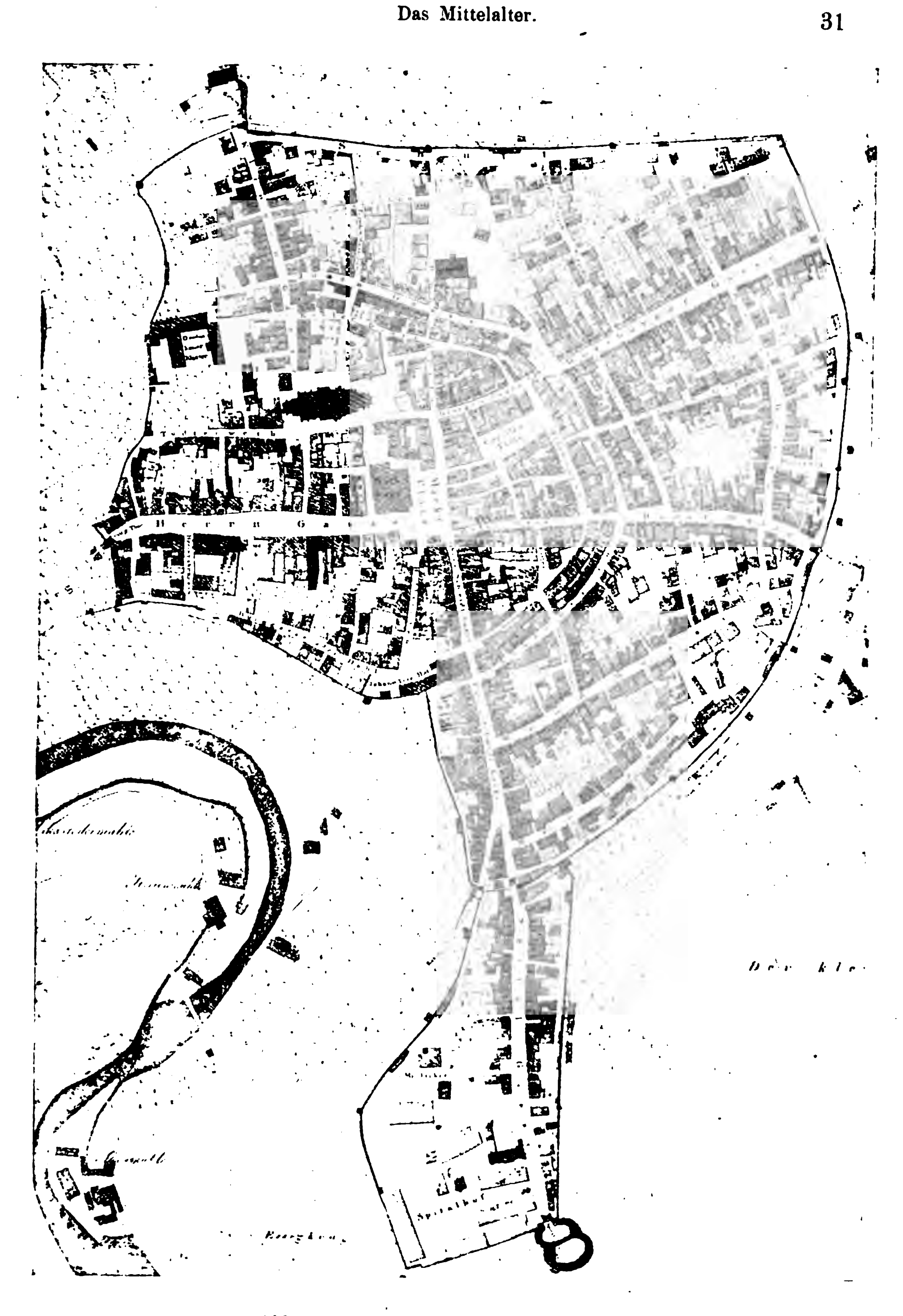


Abb. 4. Stadtplan von Rothenburg o. T.

§ 7. Die Stadtanlagen des Mittelalters bieten das Bild großer Mannigfaltigkeit. Individualität und Charakter hat jede Stadt aufzuweisen. Ein lehrreiches und treffliches Beispiel für die Anlegung der Stadt wie für die spätere Ausbreitung und die Form der Besiedelung zeigt sich uns in dem Stadtplan von Rothenburg (Abb. 4). Die Straßenführung, die Blockeinteilung und die Grundstücksteilung haben gleich bemerkenswerte Einzelheiten aufzuweisen. Besondere Beachtung verdient die Behandlung der Straßen, deren verschiedene Bedeutung — trotz aller Einfachheit der angewandten Mittel — in dem Plane deutlich hervortritt.

Die Besiedelung nimmt ihren Ursprung von der im Westen gelegenen Burg. Die Burggasse (Höll) gilt als der älteste mit Wohnhäusern bebaute Bezirk. Bei dem Bau der eigentlichen Stadt wurde zunächst die sogenannte innere oder Herrenstadt im 12. Jahrhundert angelegt; ihr Umfang ist noch heute genau erkennbar am Verlauf der einen Ring bildenden Straßen Alter Stadtgraben bis Judengasse. Mit dem Ende des 12. Jahrhunderts war das Gelände ausgebaut, und bereits im Jahre 1204 wurde zur Anlage der ersten großen Stadterweiterung geschritten, die der Altstadt in weitem Bogen im Norden und Westen und in der Ecke des Südens bis zum inneren Spitaltor vorgelagert ist; es ist die äußere oder sogenannte Handwerkerstadt. Während des 14. Jahrhunderts erfolgte die zweite Stadterweiterung, die den südlichen Zipfel einschließlich des Spitalhofs einbezog. Eine dritte größere Stadterweiterung wurde im Jahre 1404 von Bürgermeister Topler im Norden begonnen; die Ausführung unterblieb jedoch nach dem Sturze Toplers. — Bemerkenswert ist zunächst die geradlinige Anlage der Hauptverkehrsstraßen; das Straßengerüst hat die Form eines Kreuzes. Die Hauptstraßen sind genau nach den vier Himmelsrichtungen orientiert und führen von Nord nach Süd, bzw. von Ost nach West.

Innere und äußere Stadt, Herren- und Handwerkerstadt haben verschiedenen Charakter und sind scharf differenziert. „Die innere Stadt enthält allein jene altertümlichen, hochgiebeligen Gebäude, welche man Herrenhäuser nennt, und die stets im Besitz der ratsfähigen Geschlechter waren. Nur zwei Nebengassen tragen hier den Namen von Handwerkern. In der äußeren Handwerkerstadt dagegen ist nirgends der großartige Baustil zu sehen; hier finden sich Gewerbe und Landwirtschaft." (Heinr. Wilh. Bensen, Historische Untersuchungen über die ehemalige Reichsstadt Rothenburg, Nürnberg 1837, S. 91.) Die Bodenparzellierung und die Anlage der Straßen sind in den beiden Stadthälften gänzlich verschieden und bieten zahlreiche beachtenswerte Einzelheiten. Wegen der Straßenführung s. unten.

Als Gegenstück sei der Plan der alten Hansestadt Soest wiedergegeben, die ein vielleicht einzigartiges Beispiel mittelalterlicher Bebauung und Parzellierung bietet.

Soest, eine der bedeutendsten Tucherstädte im Hansabunde, hatte eine hohe gewerbliche Blüte bis zum 15. Jahrhundert. Die Stadt nimmt ihren Ursprung bei der Pfalz nahe der Petrikirche. Adelige Herren

ließen sich in der Stadt nieder; die alten burgähnlichen Bauten auf den Höfen der Adeligen waren zur Verteidigung eingerichtet. Einzelne Höfe sind noch in der Gegenwart erhalten. Die Besiedelung der ein-



Abb. 5. Stadtplan von Soest.

zelnen Stadtteile — die Stadtviertel werden hier „Hove", nicht Quartiere genannt — erfolgte nicht nach einem einheitlichen gemeinsamen Plan; doch ist der Stadtmittelpunkt genau festgehalten. Die Hauptstraßen zielen sämtlich nach dem Stadtkern; sie sind aber nicht mit festen

Grundlinien und in geradem Zug geführt, sondern ständig gewunden, geschweift, gebogen. Die Nebenstraßen haben deutlich den Charakter von Aufteilungsstraßen; man kann sie wohl auch als Grenzstraßen bezeichnen; sie verlaufen nach den Grenzen der Grundstücke, d. h. nach Eigentumsgrenzen. Die Stadt war sehr weiträumig gebaut. — Hervorgehoben sei noch, daß die Umwallung ringförmig geführt ist und eine ziemlich regelmäßige Kreisfigur darstellt.

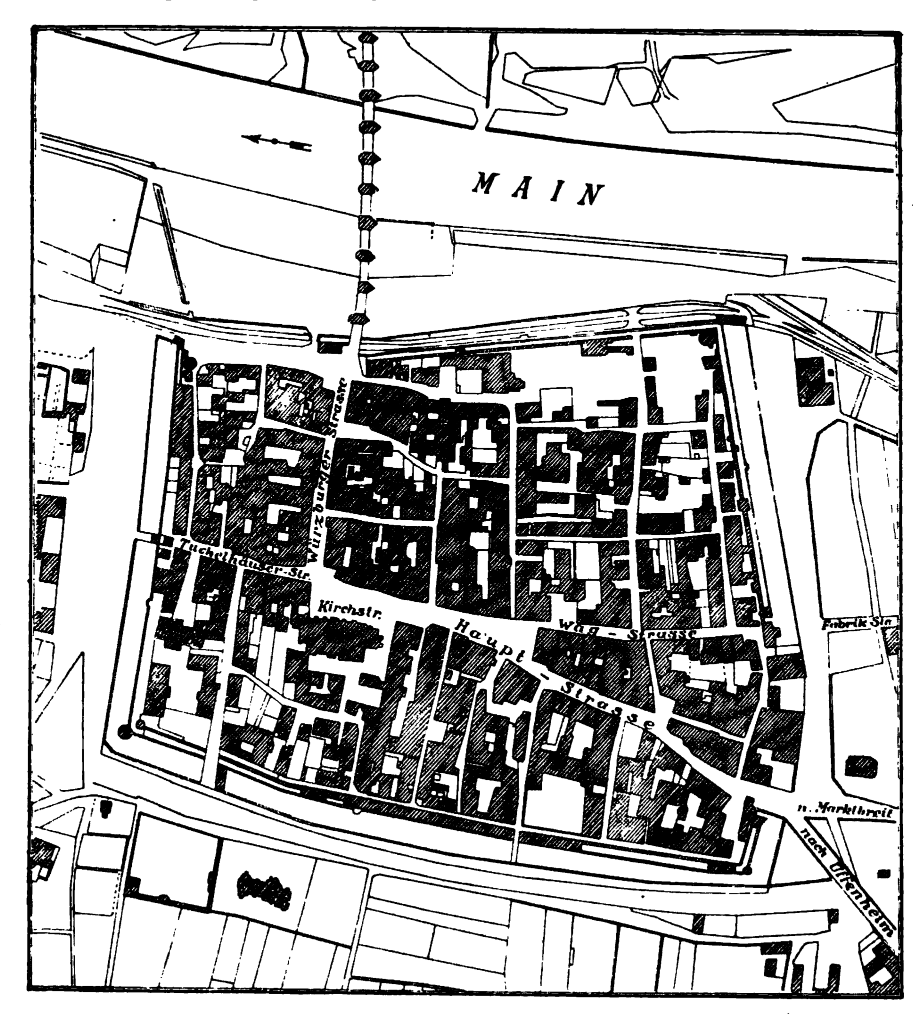


Abb. 6. Stadtplan von Ochsenfurt a. M.

Als drittes Beispiel diene der Stadtplan von Ochsenfurt a. M. Der Grundplan der Stadt erscheint hier durch die Durchführung der wichtigen Heerstraßen betimmt.

Die Stadt zeigt die in Franken häufig angewandte **rechteckige** Grundform, und nicht die ovale oder runde Form, wie sie die Altstadt

von Rothenburg und die Gesamtanlage von Soest aufweisen. Die Einführung der Heerstraße in der südwestlichen Ecke ist durch die Geländeverhältnisse, die Hinausleitung im Norden dagegen durch den Mainübergang gegeben. Eine gewisse Ähnlichkeit mit der römischen Castralanlage (oben S. 25) liegt vor. Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß die dichte Bebauung der Grundstücke den neuzeitlichen, nicht den mittelalterlichen Zustand darstellt. —

Für die Beurteilung der mittelalterlichen Stadtanlage sind namentlich diejenigen Stadtpläne von Bedeutung, die das allmähliche Vorschreiten der Bodenaufteilung erkennen lassen. Die fertig ausgebaute Stadt gibt uns nicht immer hinreichende Aufklärung über die Form der bodenpolitischen Entwicklung während des Mittelalters. In einer Reihe von Städten können wir dagegen den Gang der Bodenerschließung und die Ausgestaltung der Stadtanlage in den einzelnen Stufen verfolgen.

Vgl. die Pläne von Franeker, Middelburg, Utrecht, Kuylenburg und die textlichen Erläuterungen Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 10f.

Von einem Wunsch nach Einschnürung des Mauerrings war die mittelalterliche Stadt so weit entfernt, daß mit Leichtigkeit Stadterweiterungen vorgenommen wurden, deren Abmessungen dem Bevölkerungsstand zum Teil weit vorauseilten. War die bebauungsfähige Fläche der Stadt aufgebraucht, so wurde der Mauerring um eine größere Strecke hinausgeschoben, wobei man dann häufig die Türme der Innenmauer als monumentale Bauwerke erhielt und sie inmitten der erweiterten Stadt stehen ließ (Nürnberg, Rothenburg u. a.). Die Leichtigkeit der Stadterweiterung und die rasche Folge der städtischen Ausbreitungen während des Mittelalters, namentlich im 14. und 15. Jahrhundert, sind erstaunlich. Wall und Graben bedeuteten allgemein keine Einschnürung. Die mittelalterliche Befestigung war einfach; sie konnte noch ohne bedeutende Kosten hinausgerückt und neu angelegt werden.

Diese Verhältnisse änderten sich erst seit dem 16. Jahrhundert, und zwar ist die Ursache in der Ausbildung der Feuergeschütztechnik und der hierdurch bedingten größeren Kostspieligkeit der Umwallungsanlagen zu suchen. Nach der Anlegung der neuzeitlichen, mit großem Aufwand hergestellten Werke war der Stadtring für die Dauer festgelegt; die Stadt wurde nunmehr zur Festung, deren Stärke nicht mehr auf dem wehrhaft-malerischen Schmuck der Türme, sondern auf den sternförmig geführten, vielfach verstärkten und kostspieligen Festungswerken beruhte. Jetzt mußte die Elastizität der Stadtausbreitung, das fortwährende Hinausrücken der Stadtmauer, wie es im Mittelalter üblich war, aufhören. Die mächtigen, mehrere Meter dicken Mauern und Gewölbe, mit denen man in der späteren Zeit seit dem 16. und 17. Jahrhundert

dem verbesserten Feuergeschütz Trotz bot, konnten nicht mit dem geringen Aufwand verlegt und hinausgeschoben werden, wie die auf die Wurfmaschinen und das einfache Geschütz des Mittelalters berechneten fußdicken Mauern. Die Stadterweiterung wurde schwierig; unter allen Umständen ein die Stadt schwer belastendes, vielfach aber praktisch geradezu undurchführbares Unternehmen.

Die Festungsstadt blieb nach der Ausbildung neuzeitlicher Kriegstechnik auf lange Zeit in ihrem einmal bestehenden Gürtel eingeschlossen. Mit der wachsenden Bevölkerung wurden nunmehr die vom Mittelalter ererbten Freiflächen und Innenflächen ausgebaut; die Höfe, die Gärten wurden zu Bauzwecken verwendet; auch die Höhe der Gebäude und die Stockwerkszahl nahmen zu. Nach den Zuständen, die sich hierbei entwickelten, bildete sich unsere Vorstellung von der engen mittelalterlichen Stadt. Was indes vom Mittelalter geblieben war, das waren lediglich die engen Straßen; der alte Bestand an Freiflächen und Gärten aber war verschwunden.

In der Stadt Straßburg wurden während des Mittelalters vom Jahre 1200 bis ca. 1450 nicht weniger als vier Stadterweiterungen ausgeführt. In der Neuzeit dagegen hat von 1580 bis 1870, während die Bevölkerung sich verdreifachte, das Stadtgebiet fast keinerlei topographische Umänderungen erfahren. Vgl. Straßburg und seine Bauten, herausg. vom Architekten- und Ingenieurverein Straßburg 1894, S. 368 und 382. Antwerpen hat in der Zeit von 1201 bis 1314 gleichfalls vier Stadterweiterungen vorgenommen; in der Neuzeit dagegen erfolgte, von zwei Ausbreitungen abgesehen, trotz starker Bevölkerungszunahme erst im Jahre 1860 eine Neuanlage des Festungsrings; Eberstadt, Brüssel und Antwerpen, Jena 1919. In Magdeburg hat sich die mittelalterliche Weiträumigkeit noch zum Teil in einem Plan erhalten, den Otto von Guericke im Jahre 1632 zum Wiederaufbau der Stadt aufstellte. Der Plan zeigt die Freiflächen, wie sie vor der Zerstörung vorhanden waren. Die zusammenhängenden Gärten und Weinberge nehmen reichlich ein Drittel der Gesamtfläche ein, abgesehen davon, daß sich bei den einzelnen Häusern noch im Innern der Baublöcke Hausgärten befanden, die auf dem Plan nicht hervortreten. Ein späterer Plan aus dem 18. Jahrhundert dagegen zeigt, wie die Freiflächen in der Folgezeit allmählich zum großen Teil überbaut wurden. Vgl. die von Otto Peters, Magdeburg und seine Baudenkmäler, veröffentlichten Pläne.

Als mittlerer Umfang für eine gewerbetätig oder handelspolitisch bedeutende Stadt des Mittelalters sind etwa 60—120 ha anzusetzen. Im einzelnen lassen sich folgende Maße für den mittelalterlichen Stadtumfang angeben:

Amsterdam . . .	105 ha	Lübeck	107 ha
Breslau	122 „	Magdeburg . . .	110 „
Cöln	363 „	Nürnberg . . .	138 „
Groningen . . .	67 „	Straßburg . . .	193 „
Harlem	350 „	Wismar	58 „

Unter den Städten, die Karl V. im Jahre 1527 messen ließ, erscheinen mit etwa gleicher Stadtfläche, die noch der mittelalterlichen Stadtanlage entspricht, Gent mit 1499, Paris mit 1494, Cöln mit 1484 und Lüttich mit 1443 Ruten Umfang; Arnold, Geschichte der Freistädte, II, S. 149. Die Zahl der Einwohner war, an heutigen Verhältnissen gemessen, gering; die wirtschaftliche Leistungskraft der Bürger dagegen eine unverhältnismäßig größere. Angaben der Einwohnerzahl s. bei Arnold, a. a. O. S. 147f. (wohl zu hoch); J. Jastrow, Volkszahl deutscher Städte zu Ende des Mittelalters, Berlin 1886; Paasche, Die städtische Bevölkerung früherer Jahrhunderte. Jahrb. f. Nationalök. 1882, S. 303 f.; Karl Bücher, Entstehung der Volkswirtschaft, 6. Aufl., S. 372.

2. Der Straßenbau.

§ 8. Die mittelalterlichen Städte sind teils auf einen Zug und planmäßig angelegt worden, teils haben sie sich allmählich entwickelt. Daß die allmähliche Entwicklung nicht schlechterdings gegen jede Planmäßigkeit spricht, wurde bereits oben (S. 13) bemerkt. Für eine städtebautechnisch brauchbare Klassifikation des mittelalterlichen Stadtplans bietet sich als allgemein anwendbarer Gesichtspunkt die Führung der Straßen, aus der sich stets die Gestaltung der Stadtanlage ergibt. Jede andere Scheidung, etwa nach der Art der ersten Gründung, nach der Form der Umwallung u. ähnl. führt zu keinen allgemein befriedigenden Schlüssen. Ich scheide darnach die Straßen in

1. Kardinalstraßen oder Hauptstraßen, die das Gerüst der Stadt bilden,

2. Aufteilungsstraßen oder Nebenstraßen, die der Aufteilung des übrigen Baugeländes dienen.

Für das System der Kardinalstraßen, die für den Stadtplan entscheidend sind, kommen verschiedene Umstände — teils örtlicher, teils allgemeiner Art — in Betracht. Maßgebend sind zunächst örtlich ältere Bauwerke, wie eine Burg, eine Pfalz, von der die Hauptstraße ihren Ursprung nimmt (s. Rothenburg), oder es sind Anlagen älterer Zeitabschnitte vorhanden, in die sich die mittelalterliche Stadt einfügt (römische Castra; s. oben S. 25). Die Straßenrichtung wird ferner bestimmt durch Geländeverhältnisse, denen sich die Straßenführung anzupassen hat (Lage auf einem Bergrücken, in einer Talsohle, s. Tangermünde, Bremen). In zahlreichen Fällen ergibt sich der Hauptstraßenzug durch den Anbau an einer bedeutenden Heerstraße oder durch deren Einführung und Durchführung durch die Stadt (s. Ochsenfurt). Endlich kann bei neubegründeten Städten das Straßengerüst durch freie Planung festgesetzt werden.

Für die Führung der Kardinalstraßen sind verschiedene Anordnungen zu nennen. Die Form der sich rechtwinklig schneidenden Hauptstraßen wird oft angewandt und gibt der Stadtplanung ihr festes Gepräge (oben

Rothenburg S. 31). Häufig findet sich die Anordnung von zwei Parallelstraßen, die von einem gemeinsamen Punkte ausgehen und sich am entgegengesetzten Ende der Stadt wieder vereinigen (Lübeck, Tangermünde; vgl. Abb. 7). Im einzelnen bietet die gern angewandte Form der Straßengabelung und Verzweigung Gelegenheit zu trefflichen Wirkungen.

Städtebautechnisch von nicht minderer Bedeutung sind indes die Nebenstraßen, die ich ihrer technischen Aufgabe gemäß als Aufteilungsstraßen bezeichne. Die Bestimmung dieser Straßen und Gassen ist, die größeren Grundbesitzflächen für die Bebauung aufzuteilen. Zu diesem Zweck wurden solche meist schmal gehaltenen Straßen in das städtische Bauland hineingetrieben als Seitengassen, Querstraßen, Hofstraßen, Sackgassen. Die scheinbare Willkür der mittelalterlichen Stadtbaupläne erklärt sich durch diese Aufteilungsstraßen, die der Parzellierung der innerhalb der Mauer liegenden größeren Grundstücke, wie Höfe, Äcker, Weinberge usw. dienten und deren Anlage und Verlauf

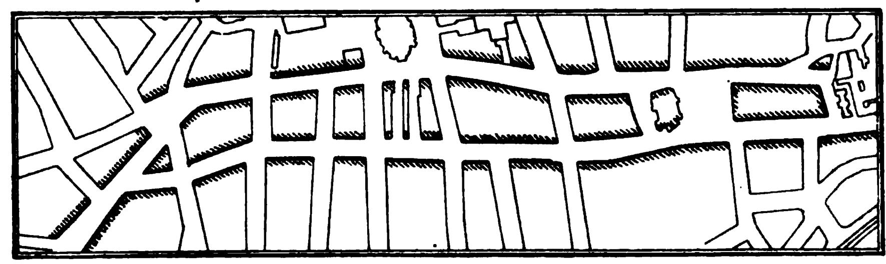


Abb. 7. Straßengerüst (Parallelstraße) Lübeck.

vielfach durch die Gestalt und Größe des aufzuteilenden Grundstücks bestimmt war. Die Aufteilung ihrer abseits der Hauptstraßenzüge belegenen Grundstückskomplexe blieb (wo nicht eine vollständige planmäßige Neugründung vorlag) den Grundbesitzern selber überlassen; wie es den Grenzen und dem Umfange des auszunutzenden Grundstücks entsprach, verliefen dann diese oft krummen, winkeligen oder in einem Sack endigenden „Aufteilungsstraßen". Großbürger, Patrizier, Adlige, Klöster bewirkten auf diese Weise die Parzellierung und gewinnbringende Verwertung ihres bebauungsfähigen Grundbesitzes.

Das Studium der Erschließung der Binnenflächen des städtischen Geländes bildet ein Hauptstück — und zweifellos einen der lehrreichsten Teile — der Untersuchung des mittelalterlichen Städtebaues. Die Mannigfaltigkeit der Aufschließungsformen ist im Mittelalter eine außerordentliche. Zu den verschiedenen Gattungen der Wohnstraße tritt als eine vielfach angewandte Form der Geländenutzung der Wohnhof, dem das Mittelalter eine für Wohnzwecke günstige Ausgestaltung verleiht.

Die von Kleinhäusern umbauten, regelmäßig mit Gartenflächen ausgestatteten Wohnhöfe bieten zahlreiche Beispiele guter Anlagen für das Kleinwohnungswesen.

Über Wohnstraßen und Wohnhöfe vgl. Eberstadt, Städtebau in Holland und Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen, Bd. I und III (Belgien), mit Abbildungen mittelalterlicher und (weniger günstig) neuzeitlicher Anlagen auf Binnengelände, Hofland und Hinterland; s. auch die Angaben über nachträgliche Bebauung von Binnenflächen, a. a. O.

Wenn von einer Planlosigkeit des mittelalterlichen Städtebaues gesprochen wird, so kann sich dies immer nur auf die Aufteilungsstraßen beziehen. Ein Rest dieser mangelnden Einheitlichkeit findet sich noch in der Gegenwart da, wo die Aufteilung des Geländes dem privaten Grundbesitzer selber überlassen ist, wie in England. Auch in den mittelalterlichen Städten sind die Grundbesitzverhältnisse für die Anlage der Aufteilungsstraßen maßgebend. In denjenigen mittelalterlichen Städten, in denen der Begründer die Aufteilungsstraßen selber anlegte oder absteckte (wie namentlich in den zahlreichen Stadtgründungen des 13. Jahrhunderts), erscheinen auch die Nebenstraßen, die häufig nur ehemalige Hintergassen oder Wirtschaftswege sind, vielfach in geradem Zug und mit rechtwinkeligen Schnittpunkten geführt.

Der Städtebau der Gegenwart gelangt nach einer Zeit schwerer Irrtümer zu der Erkenntnis, welche Bedeutung dem Straßenbau für die städtische Bodenaufteilung zukommt. Das Mittelalter scheint eher den umgekehrten Weg gegangen zu sein. Die unmittelbare Leistung für die Geländeerschließung stand bei der Straßenanlegung in erster Reihe; erst allmählich wurden die übrigen Aufgaben des Straßenbaues genauer behandelt und in den Kreis der behördlichen Regelung einbezogen. Die Entwicklung der Rechtssätze über den Straßenbau ist nur schrittweise erfolgt. Das Mittelalter unterschied zwei Gebiete des Straßenbaues: die öffentlichen Straßen und die Geländeerschließung des privaten Grundbesitzers. Nur hinsichtlich der öffentlichen Straße bestand ein gemeines Recht, das der städtischen Behörde bestimmte Befugnisse übertrug. Auf die Aufschließung des privaten Geländes war dieses Recht nicht ohne weiteres anwendbar.

Bei den vorerwähnten Formen der Grundstücksaufteilung, unter denen die stückweise erfolgende Bebauung von Binnengelände hervorragt, war nach der Natur der Dinge eine vorbeugende Einwirkung der Behörde kaum möglich. Nur allmählich konnte die Ausbildung eines über die öffentlichen Straßen hinausgehenden, allgemeinen städtischen Straßenrechts erfolgen; doch blieb bis zum Ablauf des Mittelalters der Einfluß der städtischen Behörde auf die privaten Aufteilungsstraßen ein beschränkter.

Über die städtischen Straßen s. Hch. Gottfr. Gengler, Deutsche Stadtrechtsaltertümer, Erlangen 1882, S. 79 f.; zu der Ausbildung des Straßenrechts vgl. meinen Städtebau in Holland, S. 21 f.

Daß das Mittelalter die städtebaulichen Wirkungen im Straßenbau kannte und zur Anwendung brachte, unterliegt keinem Zweifel. In der Straßenführung, wie in der Gebäudestellung wurde auf den Effekt hingearbeitet. Allerdings ist die willkürliche, weder im Gelände, noch in den Grundstücksgrenzen begründete Straßenverkrümmung in keiner Weise mittelalterlich. Eine bogenförmig geführte Straße findet sich im Mittelalter, wenn sie nicht durch die Geländegestaltung vorgeschrieben ist, regelmäßig nur da, wo bei einer Stadterweiterung der vormalige Wallring zu einer Straße genutzt wurde; s. oben bei Rothenburg den Straßenzug Stadtgraben bis Judengasse, der auf der Grenze der alten Innenstadt verläuft. Eine wechselvolle Gestaltung der Straßenanlage ergibt sich dagegen von selbst bei den Aufteilungsstraßen, die unter den oben erörterten Voraussetzungen den privaten Grundstücksgrenzen folgen und demgemäß häufig in Brechungen und Winkeln verlaufen.

Eine wissenschaftliche Lehre des mittelalterlichen Straßenbaues wird von Leo Baptista Alberti (um 1450) gegeben. Das Streben nach dem Effekt im Städtebau wird von Alberti an den Anfang gestellt. Straßenführung und Gebäudestellung sollen der Hervorbringung bestimmter Wirkungen dienen. Der Eindruck auf den Beschauer ist ein wesentliches Ziel des Städtebaues. Alberti vertritt hierbei eine ästhetische Forderung, die ich als den „Blickwechsel" bezeichnen möchte, d. h. die Mannigfaltigkeit der Straßenanlage, die dem Beschauer nicht eine weitgestreckte Perspektive, sondern ein auf Schritt und Tritt wechselndes Bild bieten soll. Die Anordnung der Gebäude soll mit Rücksicht auf ihre wirkungsvolle Erscheinung und auf das städtische Gesamtbild erfolgen. Diesem Zweck dient die Schweifung und die wechselvolle Gestaltung der Straßenführung, wobei die Gebäude abschnittweise hervortreten. Gleichwohl ist der Straße eine straffe, zielgerechte Richtung zu geben, für die die Klarheit der Orientierung bestimmend ist.

§ 9. Unter den binnenstädtischen Platzanlagen des Mittelalters ist der Marktplatz die wichtigste. Bei der Bedeutung, die dem Markt für den Verkehr und die Versorgung der Stadt zukommt, bedarf es jedoch der Hervorhebung, daß in den aus älteren Siedelungen hervorgewachsenen Städten zu der Zeit, als die Gewerbetätigkeit sich in ihnen zu regen begann, Marktplätze innerhalb der Stadt überhaupt nicht oder nicht in hinreichendem Umfang vorhanden waren. Noch in der Mitte des 12. Jahrhunderts mußte in Cöln der Gewandmarkt dadurch

geschaffen werden, daß die beteiligten Handwerkerschaften einen Rheinarm trocken legten und hierdurch den Marktplatz herstellten. In ähnlicher Weise wurde in Amsterdam der Raum für den Marktplatz durch Abdämmung des Flußbettes, in Rotterdam und in Zwolle durch Überwölbung eines Flußlaufes gewonnen.

Hinsichtlich der marktmäßigen Veranstaltungen haben wir zu unterscheiden einerseits die großen Jahrmärkte und die Messe, und andererseits den regelmäßigen Wochenmarkt. Ferner sind bezüglich der Marktanlagen selbst die altentwickelten Städte von den neuen Stadtgründungen zu trennen. In den alten Stadtsiedelungen war der dem Wochenmarkt dienende Platz — wo er überhaupt vorhanden war und der Verkehr nicht vorzugsweise in den Handwerksgassen stattfand — nur von kleinen Abmessungen, die oft durch ihren beschränkten Umfang überraschen. Anders in den Neugründungen und Kolonialstädten, wie sie namentlich in Deutschland östlich der Elbe angelegt wurden. Hier wurde dem Marktplatz ein stattliches Ausmaß, selbst in kleineren Marktstädten auf 2 ha steigend, gegeben. In der Mitte dieses weiten Platzes finden wir heute das Rathaus und eine Anzahl öffentlicher und privater Gebäude. Die in der Literatur zumeist vertretene Anschauung geht dahin, daß in den neugegründeten Städten die Marktplätze seitens des Gründers viel zu groß angenommen worden seien; das „ästhetische Gefühl" des Mittelalters habe den Fehler nachträglich erkannt und ihn dadurch zu beseitigen gesucht, daß die übergroße Fläche mit Gebäuden besetzt wurde.

Die Auffassung ist irrtümlich. Die Marktplätze großer Abmessung waren ursprünglich zur Aufnahme der in den Kolonialstädten besonders wichtigen Viehmärkte und der großen Jahrmärkte bestimmt; Veranstaltungen, die einen bedeutenden Raum beanspruchen. Mit der Steigerung der eigenen städtischen Gewerbetätigkeit und der relativ verringerten Bedeutung der Viehmärkte wurden auf den weiten Marktflächen Baulichkeiten für den regelmäßigen (wöchentlichen) Marktverkehr errichtet; es entstanden Verkaufsstände, die sich durch Anfügung von Stuben zu ständigen Wohngebäuden auswuchsen. Die Marktwage, die Schaugebäude für Tucher und Weber, das Gebäude für die Ratsverwaltung traten hinzu, bis sich allmählich ein Gebäudekomplex in der Mitte der Marktfläche entwickelte, meist in jenen malerischen Formen, die den stückweise erfolgten Anbau bekunden. Im einzelnen wurde auch für einen infolge der Überbauung verkleinerten Markt durch Anlegung einer neuen Marktfläche Ersatz geschaffen.

Die Überbauung von Marktflächen durch Verkaufsstände, denen die Inhaber unbefugterweise Wohnstuben anfügten, so daß allmählich ständige Wohngebäude entstanden, ist im einzelnen in den Urkunden

nachweisbar. In den altentwickelten Städten wurde der Jahrmarkt häufig vor den Toren der Stadt oder auch in einer benachbarten Gemeinde abgehalten; oder es wurden auch innerhalb der Stadt größere Freiflächen für die Messe genutzt. — Die Auffassung, die die Entstehung des Stadtwesens oder des Zunftverbandes an den Markt knüpft, ist unzutreffend; vgl. Eberstadt, Zunftwesen, II. Aufl., S. 281 f. Neuere städtebauliche Untersuchungen von E. I. Siedler, Märkischer Städtebau des Mittelalters 1914 und Fr. Meurer, Der mittelalterliche Stadtgrundriß 1915 scheinen von dieser fehlerhaften Theorie beeinflußt; vgl. indes eine spätere Darlegung von Siedler, Zentralbl. der Bauverwaltung 1916, S. 61 und 73 f.

Wegen der Ansiedelung der Handwerker in bestimmten Gassen (Lokalisation) s. unten S. 57.

Außer den Marktplätzen enthält die mittelalterliche Stadt in nicht geringer Zahl kleine Plätze, die sich abseits des Verkehrs oder der Verkehrsstraßen befinden und stets eine städtebaulich günstige Wirkung bieten. Da mit Recht allgemein angenommen wird, daß das Mittelalter in der Regel nur Nutz- oder Zweckplätze (wie den Marktplatz, Kirchhof u. a.), nicht aber reine Zierplätze anlegte, haben sich diese kleinen Platzanlagen bisher der Deutung entzogen. Eine befriedigende Auslegung wird sich indes unschwer geben lassen; ich glaube, daß es sich hier um ehemalige Brunnenplätze handelt, die in der alten Stadt allgemein in gewissen Abständen verbreitet waren. Der kleine Platz entsteht durch Zurückrücken oder durch Einbuchtung der Häuser; in der Mitte, mitunter an der Seite, stand der dem öffentlichen Gebrauch der Umwohner dienende Brunnen, der heute zumeist verschwunden ist; doch findet sich in einzelnen Städten, so in der Altstadt von Frankfurt a. M., die Brunnenanlage noch an der alten Stelle als erkennbarer Mittelpunkt des Brunnenplätzchens.

Die Anlegung von Lauben, mit denen die den Markt umgebenden Häuser häufig versehen sind, ist im einzelnen im Mittelalter nachweisbar; in der Hauptsache sind die prächtigen Lauben der deutschen Städte indes erst seit dem 16. Jahrhundert entstanden und zwar zumeist durch Vorsetzen einer vollständig neuen, um die Tiefe der Laube vorgerückten Hausfassade. Die Anfügung der Lauben und die hierdurch bewirkte Vorrückung der Häuserfront ist in einer Reihe von Städten noch heute erkennbar; so in Hirschberg i. Schl., Görlitz, Lindau i. B. u. a.

Zu der Anlegung von Bogengängen und Kaufhöfen vgl. Eberstadt, Brüssel und Antwerpen, Jena 1919, 2. Abschn.

3. Der Grundstücksverkehr.

§ 10. Zu Beginn unserer ersten Periode des deutschen Städtebaues, im 12. bis 13. Jahrhundert, sind in der mittelalterlichen Stadt weiträumige Bodenflächen vorhanden, die nun mit staunenswerter Schnelligkeit der Bebauung zugeführt werden. Bei der Aufteilung und

Bebauung des städtischen Bodens haben die Hauptgebiete des Städtebaues ihre entscheidenden noch bis in die Gegenwart fortwirkenden Grundlagen empfangen.

Die städtische Bodenentwicklung beginnt allgemein mit Großgrundbesitz. Unter diesem Ausdruck ist indes nicht oder nicht schlechthin der Großbesitz im Sinne der landwirtschaftlichen Betriebslehre zu verstehen, die eine Mindestgröße des Geländeumfanges, etwa 100 ha und darüber, verlangt. Großgrundbesitz im städtebaulichen Sinne ist vielmehr überall vorhanden, wo die für den Hausbau zu nutzende Geländefläche nicht identisch ist mit den Hausparzellen und demgemäß eine Aufteilung, eine Einteilung oder eine Herrichtung des Geländes erforderlich ist. Durch die Formen, in denen diese Überleitung vom Großbesitz zu der Einzelnutzung erfolgt, wird in hohem Maße die Eigenart jeder Periode des Städtebaues in der Vergangenheit wie in der Gegenwart gekennzeichnet. Die Grundstücksparzellierung zählt zu den wichtigsten Aufgaben des Städtebaues, und wir können sagen, daß die Leistungen eines städtebaulichen Systems vor allem darnach zu bewerten sind, welche städtischen Grundstücks- und Hausbesitzformen von ihm geschaffen werden.

Im 12. Jahrhundert und bis ins 13. Jahrhundert steht der städtische Boden in der Hauptsache im Eigentum größerer Grundbesitzer, namentlich König, Adel, Geistlichkeit, städtische Geschlechter. Der Weg der weiteren Entwicklung war hier in keiner Weise vorgezeichnet, jedenfalls nicht in einem sozial günstigen Sinne. Es fehlte an jeder verwaltungstechnischen Einrichtung für die Umwandlung des Großbesitzes zu dem städtischen Kleinhausbesitz; dies um so mehr, als das agrarische Bodenrecht jener Zeit im wesentlichen auf dem (den Betriebs- und Besitzverhältnissen angemessenen) Grundsatz der Unteilbarkeit beruhte, während die städtische Bodenentwicklung, wenn sie selbst den geringsten Bürger mit Grundbesitz ausstatten und hierbei zugleich die beste Verwertung des Geländes erzielen wollte, die Teilbarkeit der Grundstücke bis in die kleinste Spaltung ermöglichen mußte.

Neubildungen des Rechts und der Verwaltung waren vielmehr erforderlich, die, unter Anpassung an die gegebenen Rechts- und Wirtschaftszustände, der Verwertung des städtischen Bodens für den Häuserbau dienten. Ein solches Rechtsverhältnis entstand in der „städtischen Grundstücksleihe“, die sich nach den Zwecken des Grundstücksverkehrs rasch ausgestaltete und vervollkommnete. Der Grundbesitzer verleiht ein Grundstück, eine Parzelle, einen Bauplatz, gegen die Zahlung eines festen Zinses. Der Eigentümer bedingt sich hierbei einen jährlichen und unlösbaren Zins aus; der Beliehene dagegen hat, so lange er diesen Zins zahlt, die unbeschränkte Verfügung über das

Grundstück. Von Anfang ist in den deutschen Urkunden die zeitliche Begrenzung des Leiherechtes selten [1]). Der Beliehene hatte ein selbständiges Recht an der „Besserung“, d. i. an dem von ihm errichteten Bauwerk; die Verleihung erfolgte regelmäßig zu Erbrecht, so daß der Erwerber ein zeitlich unbeschränktes, frei veräußerliches Erbrecht an der Bodennutzung und am Gebäude erhielt.

Die Bedingungen der Verleihung zeigen, bei aller Einheitlichkeit des Instituts, die durch den Einzelfall begründeten Verschiedenheiten. Allgemein ist mit dem Ablauf des 12. Jahrhunderts der Geldzins üblich; doch werden öfter noch Naturalzinse für eine Baustelle gegeben. Bei der Verleihung findet sich mehrfach bezüglich des Zinses der Zusatz: „ohne höher steigen“; der entgegengesetzte Vorbehalt einer späteren Steigerung ist nur vereinzelt in besonders begründeten Fällen nachweisbar. Neben der Grundstücksleihe war auch die Mietswohnung vorhanden; der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ hat sich schon im 13. Jahrhundert durchgesetzt. In der Erbleihe sind die verschiedensten Formen, mit Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht, ausgebildet.

In der bodenpolitischen Entwicklung zeigt sich die Größe des deutschen Rechts und seine Überlegenheit gegenüber dem römischen Recht. Das erste, was das deutsche Immobiliarrecht durchführte, war die vollständige Scheidung zwischen Boden und Bauwerk. Der Boden wird rechtlich getrennt von dem Gebäude, im Gegensatz zu der allgemeinen Regel des römischen Rechts „superficies solo cedit“ — was auf dem Boden gebaut wird, das fällt dem Bodenbesitzer zu. Nach römischem Recht muß sonach jede produktive Aufwendung dem Baustellenbesitzer zuwachsen, und die fremde Leistung muß — zu ihrem eigenen Schaden — die Stellung des Bodeneigentümers verstärken. Nach deutschem Recht dagegen durften die Werte, die Kapital und Arbeit schufen, sich nicht vereinigen mit dem Recht des Bodenbesitzers. Für die städtische Bodennutzung war hiermit die Rechtsordnung geschaffen, die die wirtschaftlichen und sozialen Interessen mächtig förderte und zugleich der gemeinschädlichen Entwicklung der Grundrente und des Bodenbesitzes entgegenstand. Hierdurch wurden Kapital und Arbeit in ununterbrochenem Strom dem Boden zugeführt, und in einer kapitalarmen Zeit wurde die intensivste Bodenkultur ermöglicht. — Die hohe Bedeutung des deutschrechtlichen Grundsatzes zeigt sich nicht nur in der Geschichte, sondern in gleichem Maße in der Gegenwart, die von der deutschrechtlichen zu der älteren römischrechtlichen Ordnung zurückgekehrt ist. Die heutigen Schwierigkeiten in unserem Wohnungswesen und die ungünstigen Wirkungen der Bodenspekulation in Deutschland haben zu einer ihrer vornehmsten

1) Im Gegensatz zu England, wo die Verleihung des Bodens auf eine große, jedoch immerhin begrenzte Zahl von Jahren — meist 99 Jahre — erfolgt.

Ursachen nichts anderes, als die fehlerhafte und in der neueren Zeit noch verschärfte Ordnung, derzufolge jeder Aufwand an Kapital und Arbeit heute der Bodenspekulation zugute kommt. Auf der Verschmelzung der produktiven Aufwendung mit der spekulativen Preistreiberei beruht in seinem letzten Grunde der Erfolg der Bodenspekulation in ihrer heutigen Form.

Das Parzellierungsgeschäft des Mittelalters beginnt bereits mit dem Ablauf des 12. Jahrhunderts. Bei planmäßigen größeren Aufteilungen wird von Anfang an oft ein gleichartiges, normales Ausmaß der Baustelle festgesetzt. Auch die Bebauung von Hof- und Binnengelände wird uns in den Urkunden berichtet. Kleine Reihenhäuser wurden im 13. Jahrhundert vielfach in die Hofflächen und in das Hinterland der städtischen Großgrundstücke eingeschoben.

Unter den Berichten über Parzellierungen von landwirtschaftlich benutzten Geländeflächen innerhalb der Stadt ist eine der ältesten die Urkunde, durch die im Jahre 1181 das Stift zu Kaiserswerth seine beim Markt (also im Innern der Stadt, s. oben S. 30) belegenen Weinberge in Bauplätze aufteilt. Der Erwerber zahlt einen jährlichen Zins von zwei Solidi für die Baustelle. Zahlreich sind die sonstigen Veräußerungen von Baustellen, von denen uns sowohl die Lage wie der Zins berichtet wird. Die Einzelheiten einer größeren Parzellierung lernen wir bei einem Fall in Cöln kennen, in dem der Besitzer eines Weinbergs auf dem Bühel sein Gelände in gleichmäßige Baustellen von 20 Fuß Breite und 80 Fuß Tiefe aufteilt (Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln, Bd. III, S. 395). Die hier im Jahre 1295 gegebenen Maße zeigen nach Straßenfront und Grundstückstiefe bereits die Normalform der mittelalterlichen Reihenhausbaustelle, schmale Straßenfront bei reichlicher Tiefe; Abmessungen, die bei dem Dreifensterhaus zum Teil bis in die Gegenwart festgehalten wurden. — Von einer umfangreichen Parzellierung, die zugleich mit der Anlage einer neuen Straße verbunden ist, hören wir in Konstanz; der Besitzer eines Gartengeländes bei der Stadtmauer legt eine Straße durch sein Grundstück und veräußert (d. h. verleiht mit Erbrecht) die einzelnen Baustellen, wobei sich der Veräußerer und die Erwerber wechselseitig das Vorkaufsrecht für den Fall der Weiterveräußerung ihres Besitztums einräumen (K. Beyerle, Die Konstanzer Grundeigentumsurkunden, Heidelberg 1902, S. 33). — Wie der private Grundbesitzer die Aufteilung nach bestimmten Maßen vornahm, so wurde auch bei neugegründeten Städten das Ausmaß der eingeteilten Baustelle genau festgesetzt, so in dem bekannten Beispiel von Freiburg i. Br.: singulae hareae domorum in longitudine centum pedes habebunt, in latitudine quinquaginta.

Das Mittelalter hat somit, trotz genauer Berücksichtigung der verschiedenen Hausformen, eine gewisse **Normalisierung** der städtischen Baustelle angestrebt. Dieses Bestreben ist verständlich in einem Zeitalter, das das Individualhaus als die Norm der städtischen Wohnweise betrachtete und jeden Bürger mit Hausbesitz auszustatten

suchte. Auch aus geschäftlichen Gründen war diese Normalisierung in der Grundstücksverwertung vorteilhaft; wir sehen in den vorgenannten Beispielen, daß der Grundbesitzer von Anbeginn bei Aufteilung größerer Flächen die Baustellen gleichmäßig zuschneidet. Einer Schablone in der Bodenerschließung wurde andererseits schon dadurch vorgebeugt, daß die Bedürfnisse und Anforderungen der einzelnen Bevölkerungsschichten hinsichtlich der Baustellengröße verschieden war.

Die Bodenspekulation als solche war dem Mittelalter durchaus nicht fremd; die entgegengesetzte Meinung ist irrtümlich. Daß eine Bodenfläche einen Mehrwert ergab, wenn sie als Baustelle genutzt wurde anstatt als Hofland, Gartenland oder Rebland, war genau bekannt; ich konnte mehrfach Urkunden ermitteln, aus denen hervorgeht, daß man auf diesen Mehrwert ausdrücklich rechnete. Aber jeder weitere, bestimmende Einfluß auf die Entwicklung der Grundstückswerte und auf die Bebauung — Bodenspekulation im heutigen Sinne — war dem Bodenbesitzer durch die rechtliche Trennung von Boden und Bauwerk abgeschnitten. Die Baustelle wurde regelmäßig nicht verkauft, sondern (s. oben) gegen einen festen jährlichen Zins verliehen; der Erwerber hatte keinen Kaufpreis für den Boden aufzubringen, sondern nur eine Rente zu zahlen; die errichteten Baulichkeiten selbst wurden sein Eigentum.

Auch der Hausbesitz wurde gewerbsmäßig ausgenutzt, und bereits im 13. Jahrhundert sind geschäftsmäßige (sogenannte „mehrfache") Hausbesitzer nachweisbar. In den aufblühenden Städten finden wir eine Reihe von Personen, die den Häuserkauf und den Hausbesitz geschäftsmäßig betreiben, teils zu günstiger Kapitalanlage, teils zu gewinnbringendem Wiederverkauf. Der Großbesitz an Häusern ist also schon in dieser ersten Periode des Städtebaues ziemlich verbreitet; doch wird dadurch der Individualbesitz keineswegs geschädigt oder zurückgedrängt.

Eine Parallele mit verwandten, wenn auch sehr viel schärfer zugespitzten Verhältnissen bietet sich uns in der Gegenwart in denjenigen deutschen Städten, in denen sich die überlieferte Form des Dreifensterhauses und der individuelle Hausbesitz erhalten haben; s. meine Rheinischen Wohnverhältnisse 1903, S. 32 und 62. Über das umfangreiche Geschäft, das im Ankauf und Verkauf von Bodenwerten während des 12. und 13. Jahrhunderts betrieben wurde, geben insbesondere die Cölner Urkunden Auskunft (vgl. Ennen und Eckertz, Quellen zur Geschichte der Stadt Cöln; Rob. Höniger, Cölner Schreinsurkunden). Die Namen der vermögenden Bürger, Gyr, Overstolz u. a. kehren in den Urkunden häufig wieder; einzelne Besitzer vereinigten schon damals zahlreiche städtische Hausgrundstücke (20 und mehr) in ihrer Hand.

Der Bodenzins des ursprünglichen Eigentümers ist im übrigen regelmäßig fest und unveränderlich. Der Zins gilt nach der Ausbildung

der Erbleihe als eine ewige Rente, die sich weder der Zeit noch dem Betrage nach ändern soll. Die weitere Wertbewegung vollzieht sich in der Hauptsache nur an dem Gebäude. Schon seit der Mitte des 13. Jahrhunderts findet sich in einzelnen Urkunden (s. oben) die ausdrückliche Bestimmung, daß der Betrag der Bodenrente seitens des Bodenbesitzers nicht erhöht werden soll.

4. Die Hausformen.

§ 11. Unter dem Grundsatz der Scheidung von Boden und Bauwerk vollzog sich nun die Aufteilung des städtischen Großgrundbesitzes im 13. Jahrhundert. Auch diese Parzellierungsbewegung ist für unsere heutigen Zustände von großer Bedeutung, da zu jener Zeit die verschiedenen Formen des rein städtischen Hauses ausgebildet worden sind.

Die Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert lassen deutlich drei Formen des bürgerlichen Hausbaues der damaligen Zeit erkennen: 1. das auf vier Seiten freistehende, mit den Nebengebäuden nicht verbundene Haus; 2. das durch Senkrechtteilung eines größeren Hauses entstandene Teilhaus; 3. das Reihenhaus, das in der älteren Zeit mehrfach noch in der Form mehrerer Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache erscheint. Unmittelbare Beispiele aus der ersten Zeit haben sich, wie oben bemerkt, von keiner der ältesten Bauformen erhalten. Im 13. Jahrhundert geben indes die auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Urkunden genaue Auskunft über die baulichen Einzelheiten. Im übrigen sind wir auf die uns erhaltenen, einer späteren Zeit angehörenden Bauten angewiesen, bei denen wir annehmen dürfen, daß sie den älteren mittelalterlichen Grundriß, wenn auch mit Abwandlungen, überliefern.

Die erstgenannte Form, das freistehende Bürgerhaus, ist von den Nachbarhäusern jeweils durch einen Seitenabstand getrennt. Häufig geht der Zwischenraum bis auf einen schmalen, 1—3 Fuß betragenden Schlitz herunter, der zum Ableiten des Regenwassers und der Wirtschaftswässer dienen soll. Doch werden auch öfter, teils mit teils ohne Einwilligung der Nachbarn, Fenster an den nach dieser Wasserrinne gelegenen Seitenwänden des Hauses angebracht. Die hieraus entstehenden Streitigkeiten und daran anschließenden gerichtlichen Feststellungen, von denen uns die Urkunden berichten, geben uns manche Aufschlüsse über die Anlage des freigestellten Hauses.

Der schmale Zwischengang im Hausbau hat sich bis auf unsere Tage erhalten. In zahlreichen deutschen Städten, in Schwaben, Franken und Sachsen, ist das freigestellte Haus in älteren Bauten überliefert und zeigt sich hier von dem Nebenhaus durch einen schmalen Gang

getrennt, der als Schupf, Reihe oder Wich bezeichnet wird. Der Ursprung des „Bauwiches", den neuere Bauordnungen vorschreiben, ist wohl in dieser alten Bauform zu suchen.

Eine Einwirkung der ländlich-bäuerlichen Bauweise ist bei dieser Form des freistehenden Stadthauses wohl vorauszusetzen; eine unmittelbare Übertragung des Grundrisses ist jedoch nicht anzunehmen. Form und Zweckbestimmung des städtischen Hauses stehen einer solchen Annahme entgegen. Das Bauernhaus verlangt seiner Bestimmung nach eine offene, von verschiedenen Seiten zugängliche Lage; der Haupteingang oder die Einfahrt befindet sich bei den meisten bäuerlichen Haustypen regelmäßig (wo nicht besondere Umstände vorliegen) nicht an der Straße, sondern ist aus wirtschaftstechnischen Gründen an der Längsseite des Gebäudes angebracht. Das städtische Haus dagegen erfordert, ebenfalls seiner Zweckbestimmung nach, eine veränderte Raumausnutzung und die Anlage des Haupteinganges an der Straße. Auch wo in Verbindung mit dem Stadthaus Landwirtschaft betrieben wird, ist die Anlage der Vorratsräume, der Stallungen usw. vom Bauernhaus verschieden. Hierdurch entsteht ein von dem ländlichen wesentlich verschiedener Grundriß und eine entsprechend abweichende Raumverteilung im Innern. Die eine Form ist aus allgemein ländlichen Bedürfnissen, die andere aus den besonderen städtischen Zwecken hervorgegangen, wenn auch sicherlich ein technisch-struktiver Zusammenhang zwischen beiden Formen anzunehmen ist.

Vgl. hierzu die Ausführungen von Mänz, Die geschichtliche Entwicklung des Bremischen Wohnhauses, Bremen und seine Bauten, Bremen 1900, S. 171; M. Heyne, Das Deutsche Wohnungswesen, Leipzig 1899, S. 204.

Die Formen des auf vier Seiten freigestellten Hauses sind von großer Mannigfaltigkeit; sie unterscheiden sich nach Größe, Stil, Baustoff und Zweckbestimmung des Hauses. Die beifolgende Abb. 8 ist gewählt, nicht allein, weil sie einen guten, vielfach verbreiteten Typus des älteren Stadthauses zeigt, sondern auch, weil hier noch in der Anlage auf die landwirtschaftliche Nutzung des Stadtbürgers Rücksicht genommen ist.

Das Haustor ist hinreichend groß, um einem beladenen Erntewagen die Durchfahrt zu gewähren. Das Innere des Hauses weist im Erdgeschoß einen breiten Raum auf, in Franken die Tenne, in Schwaben der Hauseren (auch Ehren geschrieben), in Niederdeutschland die Diele genannt, dessen ebene Bodenfläche aus hölzernen Bohlen besteht oder durch gestampften Lehm, auch durch Steinpflasterung befestigt ist. Nach rückwärts liegt die Ausfahrt, die nach dem Hofe führt, jedoch meist niedriger ist als die vordere Straßeneinfahrt. Erdgeschoß und Obergeschoß des Hauses werden zu Geschäfts- und Wohnzwecken genutzt; die Speichergeschosse enthalten die stattlichen Vorratsräume. Zum Hereinschaffen der Vorräte dient zunächst der äußere Aufzug, der auf dem

obersten Speicher in einem Balken an der Straßenfront des Hauses angebracht ist. Ein zweiter Aufzug befindet sich im Innern des Hauses. In der Mitte der Tenne oder Diele ist die Decke der Obergeschosse durchbrochen durch eine viereckige Öffnung, die durch alle Stockwerke hindurchgeht bis zum obersten Dachboden, wo eine Winde oder Rolle zum Hinaufziehen der Vorräte angebracht ist. Der beladene Wagen fährt, wenn er im Innern entladen werden soll, bis in die Mitte der Diele und wird nach dem Aufwinden der Ladung leer durch die niedrigere



Abb. 8. Altes Stadthaus freistehend.

Ausfahrt nach dem Hof geschoben. Diele, Aufzug und Speicher zeigen die gleiche Anordnung, wenn das Haus einem kaufmännischen Geschäft oder der Lagerung von Kaufmannswaren dient.

Unsere Abb. 8 zeigt noch den alten Zustand des Hauses; die nachträglich angebrachten Veränderungen beschränken sich im wesentlichen auf die Einsetzung neuer Fenster und ähnliches. Insbesondere sind die drei Speichergeschosse noch in ihrer ursprünglichen Form und Bestimmung erhalten. Häufig werden indes diese Speicher in den auf unsere Zeit

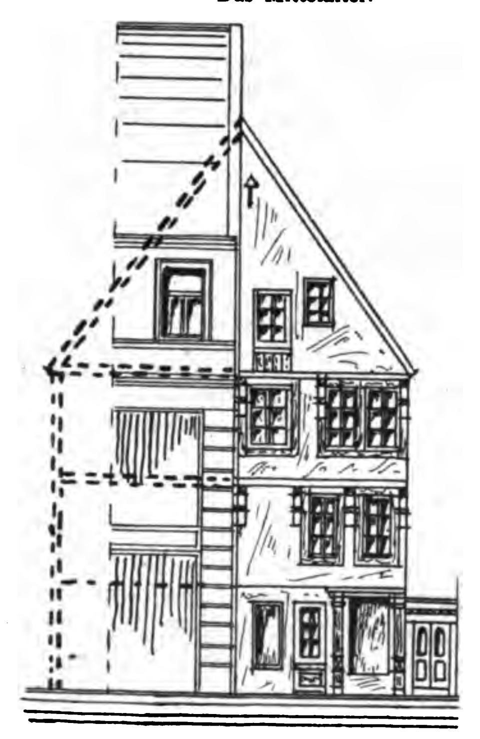
gekommenen alten Häusern zu **selbständigen Wohnungen** ausgebaut, die dann oft eine wenig günstige Wohnform darstellen. Der unbefriedigende Zustand solcher Wohnungen ist jedoch nicht durch die alte Bauweise verursacht, sondern durch die bestimmungswidrige Verwendung ehemaliger Speicherräume.

Die an zweiter Stelle erwähnte Hausform, das **Teilhaus**, begegnet uns sehr häufig in den Urkunden. Während der Bevölkerungsvermehrung der Städte im 12. und 13. Jahrhundert wurden bebaute Grundstücke in zahlreichen Fällen geteilt, teils im Wege des Erbgangs, teils um die zuströmenden Bewohner mit eigenem Hausbesitz auszustatten. Es entstanden Haushälften, Hausdrittel und noch kleinere Unterteilungen. Die Teilung geschah zunächst meist in senkrechter Linie; mehrfach werden in den Urkunden die Einzelheiten unter Angabe der Lage der Scheidewände beschrieben. Die wagrechte Teilung (Stockwerksteilung) dagegen ist in der älteren Zeit weniger häufig, findet sich aber auch schon während des 13. Jahrhunderts in einzelnen Beispielen und breitet sich späterhin in größerem Umfang aus. Bei dieser Hausteilung entwickelt sich das in weiten Gebieten ausgebildete Eigentum an einzelnen Hausteilen, das dem mittelalterlichen Bestreben nach Erleichterung des Erwerbs von Immobiliarbesitz entsprang. Einzelne Stockwerke eines Hauses, selbst einzelne Stuben und Kellerräume konnten gesondert zu Eigentum erworben werden.

Überreste der alten Einrichtung haben sich an vielen Orten, namentlich am Rhein, im Schwarzwald, in österreichischen Ländern bis in die Gegenwart erhalten; vgl. auch oben S. 8.

Als Bauform besitzt das Teilhaus, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, keinerlei Selbständigkeit. Für die städtische Entwicklung dagegen kommt dem Teilhaus, das in der baugeschichtlichen Literatur bisher kaum beachtet worden ist, eine große Bedeutung zu. Die beifolgende Abb. 9 zeigt ein altes äußerst charakteristisches Beispiel, das sich inmitten der neuzeitlichen städtischen Bebauung erhalten hat. Das Haus stellt die Eigenheiten der Hausteilung in anschaulicher Weise dar. Es ist ein einfaches Vorgehen, durch eine derartige Teilung eine größere Anzahl von Wohnungen zu schaffen; bei der Bedeutung des eigenen Hausbesitzes im Mittelalter darf es nicht wundernehmen, wenn dieses Mittel gern und in großem Umfang ergriffen wurde. Mit der Teilung in Hälften wurde begonnen; die Absplitterung schritt dann in der obenerwähnten Weise bis zu einzelnen Gebäudebestandteilen fort.

Aus unserer Abbildung werden indes auch wiederum die Nachteile ersichtlich, die sich daraus ergeben, daß ein für Kleinwohnungen nicht bestimmtes Haus nachträglich in entsprechende Teile zerlegt wird. Eine Vergleichung der Grundrisse Abb. 10 zeigt zunächst, daß die Einteilung der einzelnen Stockwerke eine verschiedene ist. Eine durch-



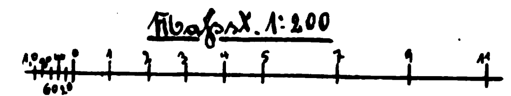
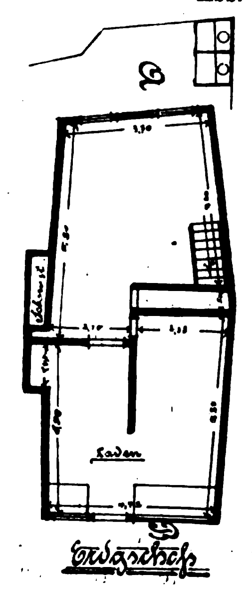
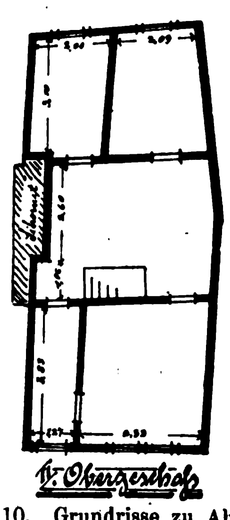


Abb. 9. Erhaltene Hälfte eines alten Teilhauses.





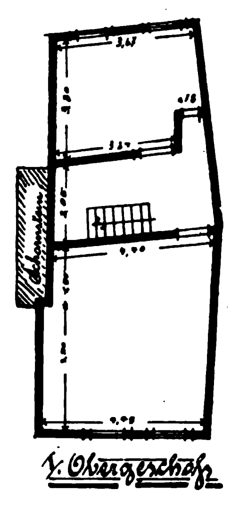


Abb. 10. Grundrisse zu Abb. 9.

gehende Treppenanlage ist nicht vorhanden; der Treppenlauf für die einzelnen Geschosse ist an verschiedenen Stellen, wie es am besten ging, eingefügt. Für eine Verwendung zu Stockwerkswohnungen ist ein derartiges Haus nicht geschaffen. Oft werden zudem, wie oben bemerkt, die ehemaligen Speicher- und Bodenräume in älteren Häusern zu Kleinwohnungen umgebaut. Daß diese Zerlegung größerer Häuser und Wohnungen, die in der Gegenwart auch an neueren Bauten vielfach geübt wird, mitunter große Übelstände im Gefolge hat, bedarf kaum der Hervorhebung.

Die von den Städten durchaus selbständig geschaffene Form des Bürgerhauses ist das an dritter Stelle genannte Reihenhaus, das in geschlossener Reihe und ohne Seitenabstand aufgeführt wurde. Der Ausgangspunkt für die Entwicklung dieser Bauform liegt in der Parzellierung größerer Bauflächen, die während des raschen Aufschwunges der Städte im 12. und 13. Jahrhundert zur Aufteilung gelangten. Hierbei wurden sowohl ganze Neustraßen wie auch Seitengassen und in den Großgrundbesitz hineingetriebene Hofgassen angelegt und mit Reihenhäusern besetzt. Im 13. Jahrhundert wurde das Reihenhaus vielfach in der Form gebaut, daß eine Mehrzahl solcher Kleinhäuser unter einem gemeinsamen Dache vereinigt wurde; in der Folgezeit wurde indes diese Anordnung bald wieder aufgegeben. Die Gemeinsamkeit der Scheidemauer, die die Seitenwand des Kleinhauses bildet, wurde dagegen dauernd beibehalten. Wegen der schon in den älteren Urkunden angegebenen typischen Maße des kleinen Grundstücks nach Straßenfront und Grundstückstiefe vgl. oben S. 45.

Die Urkunden bezeichnen die älteste Form des Kleinhauses als plures mansiones sub uno tecto. Reihen solcher Kleinhäuser mit gemeinsamem Dach wurden sowohl an den Straßen, wie auf Höfen und Hinterland errichtet. Das einzelne Haus wurde dann nach seiner Lage innerhalb der Reihe bezeichnet, z. B. mansio finalis de IX mansionibus sub uno tecto. Bei der Hofbebauung werden bereits im 13. Jahrhundert Häuserreihen bis zu 16 Kleinhäusern erwähnt.

Das Reihenhaus von drei Fenstern Front, vielfach auch von kleineren Abmessungen, entsprach in vollkommener Weise den Anforderungen des städtischen Grundstücksverkehrs wie der städtischen Wohnweise. Die innere Ausgestaltung war eine mannigfaltige, im Laufe der Zeit auch eine örtlich verschiedene. Während uns zeitgenössische Beispiele nicht im Original erhalten sind, lassen sich doch gewisse gemeinsame Grundzüge ermitteln, die sich aus den im Mittelalter geschaffenen Grundlagen allmählich herausgebildet haben und das allgemein Typische des Dreifensterhauses wiedergeben. Die Aufteilung der Hausfläche in einzelne Räume erfolgte durch spätere Einziehung von Scheidewänden, die teils parallel zur Straße (Bremen), teils rechtwinkelig zur Straße verliefen. Beruf und Gewerbe des Eigentümers und die örtliche Sitte bestimmten

die Ausbildung im einzelnen. Der beifolgende Grundriß (Abb. 11) gibt ein älteres Dreifensterhaus wieder, das nur aus einem Geschoß besteht. Die Raumeinteilung zeigt bereits Hausflur, Vorder- und Hofstube; Flur und Küche sind indes noch ungetrennt und nehmen einen erheblichen Teil der Grundfläche des Hauses ein.

Die Hausbreite des Typus der Abb. 11 ist ca. 5 m (= 17 Fuß), ein sehr häufig vorkommendes Maß. Ähnliche Verhältnisse zeigt das Haus Abb. 12, das die gleiche Breite wie Abb. 11 aufweist, jedoch eine größere Tiefe besitzt und mit einem Obergeschoß versehen ist. Die Raumverteilung und die Herdanlage (offene Feuerstelle) sind bei dem zweigeschossigen Bau im wesentlichen mit dem kleineren Hause übereinstimmend; im Erdgeschoß ist nachträglich (bei *c d*) ein Abschluß

Abb. 11. Abb. 12.

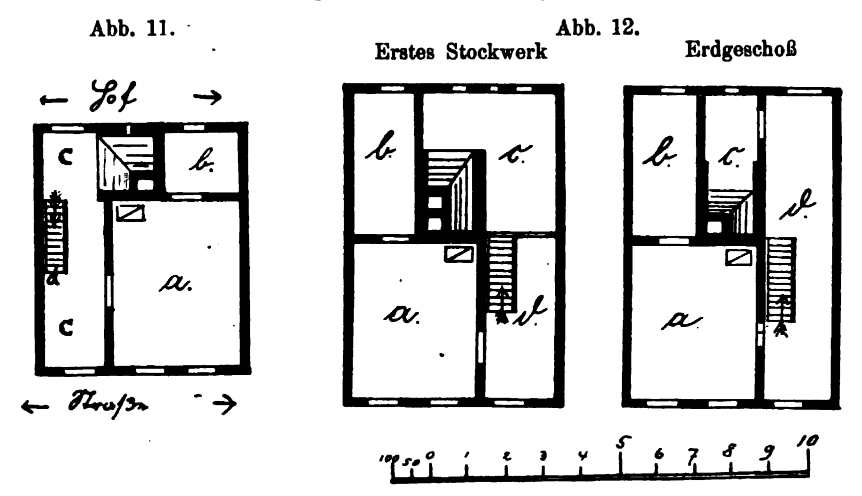


Abb. 11. Altes eingeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Flur und Küche.
Abb. 12. Altes zweigeschossiges Dreifensterhaus. *a* Stube, *b* Kammer, *c* Küche, *d* Flur.
Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 14 u. 15.

für die Küche durch das Durchziehen der Flurwand hergestellt. In dieser alten Form enthält das Dreifensterhaus zwei bzw. drei Räume in jedem Stockwerke, die die gegebene Grundfläche vollständig ausnutzen. Die Hausanlage bietet in ihrer Einfachheit eine treffliche praktische Lösung und ist den Bedingungen der Raumverteilung und Raumausnutzung auf das beste angepaßt.

Eine zweite Grundrißform, insbesondere bei dem schmalen Zweifensterhaus, verzichtet auf den Hausflur und teilt die Grundfläche einfach in der Weise auf, daß Wände parallel zur Straße gezogen werden, nach der in Abb. 10 Erdgeschoß und erstes Obergeschoß wiedergegebenen Einteilung.

Die systematische Einführung des Kleinhauses in den Städtebau ist ein Vorgang von weittragender Bedeutung. Zunächst war es für

die politische und wirtschaftliche Entwicklung der mittelalterlichen Städte geradezu eine Vorbedingung, daß der neue Bürgerstand in den rasch anwachsenden Gemeinden durch das Kleinhaus bzw. das Teilhaus mit eigenem Hausbesitz ausgestattet wurde. Auf dem Eigenbesitze beruhte in hohem Maße die Leistungsfähigkeit der Bürger, wie auch die eigentümliche soziale Schichtung in den Städten durch die entsprechende Verteilung des Grundbesitzes bedingt war. Die Bodenparzellierung bietet hier, wie immer, ein getreues Spiegelbild des Zeitalters. Auch zeigt auf diesem Gebiet, wie in der oben besprochenen Behandlung der Kapitalaufwendung, die mittelalterliche deutsche Bodenpolitik den vollen Gegensatz zu der römischen. In Rom ist die Gesamtbevölkerung gänzlich losgelöst vom Grundbesitz und der schlimmsten Ausbeutung durch die spekulierenden Großgrundbesitzer preisgegeben. In Deutschland wird der Großgrundbesitz durch eine geradezu vorbildliche Bodenparzellierung aufgeteilt und in die Hände des neuen Bürgerstandes hinübergeleitet.

5. Baurecht, Bauverwaltung.

§ 12. Wüstungen innerhalb der Städte werden nach gemeinem Recht im Mittelalter nicht geduldet; die Stadtbehörde hatte ein weitgehendes Recht an freien Baustellen. Hinsichtlich des obrigkeitlichen Einschreitens macht es keinen Unterschied, ob die Baustelle infolge mangelnder Kultur oder ob sie infolge von Brand oder Zerstörung wüste liegt. Weigert sich der Besitzer selber zu bauen oder ist er aus Mangel an Mitteln dazu nicht imstande, so wird die Baustelle durch obrigkeitliche Verfügung weiterverkauft. Es ist dies eine der ältesten und stets festgehaltenen Bestimmungen unseres Stadtrechts. Wir haben schon früher bei der Schilderung der Antike gesehen, daß sich einige Ansätze zu ähnlichen Vorschriften im Altertum finden; doch sind sie von keinem größeren praktischen Wert. Die mittelalterlichen Rechtssätze über die Baustellen sind dagegen von großer praktischer Bedeutung und bedürfen der besonderen Hervorhebung; denn die Bautätigkeit des Absolutismus, von der später die Rede sein wird, beruht zu einem großen Teil auf dem Recht an wüsten Plätzen.

Die Bodenbesitzer selber drängten unter normalen Verhältnissen zur Bebauung, wie dies den naturgemäßen Bedingungen entspricht; denn die Verzinsung eines als Baustelle bewerteten und verwendbaren Grundstücks hängt normalerweise davon ab, daß es bebaut wird. Demgemäß wurde von dem Bodenbesitzer häufig die Bebauung zur Vorschrift gemacht, und der Grundsatz des Verkaufs mit Bauverpflichtung wurde damals bereits ausgebildet. Schon frühzeitig wird in den Urkunden gegenüber dem Erwerber festgesetzt, die Übergabe

sei erfolgt mit der Bedingung „ut edificet“, auf daß er das Grundstück mit einem Gebäude besetze. Mitunter wird noch genauer vorgeschrieben, daß der Erwerber das Gebäude im Stande zu erhalten habe oder daß er einen gewissen Mindestbetrag auf die Baustelle verbauen müsse.

Bezüglich der Verpflichtung zum Wiederaufbau eines Hauses im Brandfall hatte sich im 12. und 13. Jahrhundert noch kein gemeines Recht ausgebildet. Wilh. Arnold nimmt zutreffenderweise an, daß bei der Boden- und Hausleihe (anders bei der befristeten Miete) ursprünglich der Beliehene, nicht aber der Leiheherr den Schaden zu tragen hatte (Geschichte des Eigentums, S. 186 f.). Im einzelnen zeigen uns indes die Urkunden, daß in der älteren Zeit auch der Leiheherr mitunter den Schaden übernahm. Im 13. Jahrhundert findet sich dagegen in verschiedenen Städten die Regelung, daß der Beliehene sich zum Wiederaufbau des abgebrannten Hauses verpflichtete, wogegen ihm ein Nachlaß des Bodenzinses zugestanden wurde.

Der Häuserbau in den Städten wird im übrigen vielfach gefördert und unterstützt durch Gewährung von freiem Baumaterial, insbesondere von Bauholz, so daß auch dieser von dem Absolutismus aufgenommene Grundsatz mittelalterlichen Ursprungs ist.

Für die Zwecke des Städtebaues wurde das Enteignungsrecht frühzeitig im Mittelalter angewandt und in einzelnen Ländern zu hoher Bedeutung entwickelt. Die erste mir auffindbare Stelle über die Erwähnung und Durchführung der mittelalterlichen Enteignung entstammt dem Jahre 1239, geht also weit höher hinauf als seither in der Literatur angenommen wurde. In dem genannten Jahr entzieht der Rat der Stadt Straßburg einem Bürger Rudgerus ein Grundstück „aus zwingender Notwendigkeit“, weil es unvermeidbar war, Wall und Graben der Stadt bei einer Erweiterung durch das Grundstück zu legen. Als Entschädigung wird den Erben des Rudgerus ein benachbartes, stadteinwärts gelegenes Grundstück gewährt. Aus der gleichen Zeit wird aus Cöln die Enteignung eines Grundstücks wegen Erbauung der Stadtmauer berichtet.

Als ältestes Zeugnis der mittelalterlichen Zwangsenteignung wurde seither eine Aufzeichnung des Jahres 1380 angesehen, in der für Schaffhausen festgesetzt wird, daß die Stadt Grundstücke für den Zweck der Befestigung und des Straßenbaues gegen Entschädigung enteignen darf.

Die Enteignung gelangte in der Folgezeit mehrfach zur Anwendung für den Zweck der Anlegung von Festungswerken bei Stadterweiterungen. Auch binnenstädtische Grundstücke wurden seitens der Stadtbehörde mitunter auf Grund von Bedingungen erworben, die sich als Enteignung kennzeichnen. Eine Entschädigung für das entzogene Grundstück wurde allgemein gewährt. Zu einer Einrichtung von weitreichender Bedeutung wurde das Enteignungsrecht in den Niederlanden entwickelt; die großen Stadterweiterungen wurden hier häufig im Wege der Ent-

eignung des gesamten Ausbreitungsgeländes und als städtische Unternehmung durchgeführt.

Eine Reihe von ergänzenden Einrichtungen, namentlich die Besserungsabgabe, für altstädtische wie für neustädtische Grundstücke, wurde späterhin im Anschluß an Enteignung und Stadterweiterung geschaffen.

Die Baupolizei ist im Mittelalter im einzelnen stark ausgebildet, wenn auch in den Rechtsquellen die unmittelbaren baupolizeilichen Vorschriften nicht in dem Umfang hervortreten, wie dies in den Bauordnungen der späteren Zeitabschnitte der Fall ist. Der geringe Umfang obrigkeitlicher Regelungen im mittelalterlichen Bauwesen erklärt sich zum Teil daraus, daß die Bauausführung in der Hand zünftiger Meister lag, deren Gewerbebetrieb an sich bereits durch Statuten geregelt war. Das gelernte zünftige Handwerk war Träger der Überlieferung und vermied es bis ins 15. Jahrhundert, den Handwerksbrauch zur schriftlichen Aufzeichnung zu bringen, die allgemein einer Festlegung und Beschränkung der gewerblichen Selbstverwaltung gleichkam. Am häufigsten finden sich während des Mittelalters obrigkeitliche Bestimmungen hinsichtlich der Einbauten, Vorbauten und sogenannten Überbauten. Mehrfach werden Vorschriften über die Bauhöhe gegeben. So wird durch eine Urkunde von 1237 in Cöln in der Straße Unter Gaddemen die Höhe der Häuser auf 15 und 16 Ellen beschränkt. Als allgemein zulässige Bauhöhe für das 13. Jahrhundert sind drei Geschosse anzusehen. Der Sachsenspiegel (um 1230) bestimmt nämlich, daß man ohne obrigkeitliche Erlaubnis drei Geschosse bauen darf, ein Geschoß binnen der Erde, wobei die Tür bis zu einer Kniehöhe (etwa 55 cm) über der Erde liegen darf, und darüber noch zwei Geschosse.

Wegen der Abneigung des mittelalterlichen Handwerks gegen die Aufzeichnung des zünftigen Rechts und der Zunahme der Schriftlichkeit seit dem 16. Jahrhundert vgl. Eberstadt, Französisches Gewerberecht, S. 90 und 239.

Wasserleitungen waren in einzelnen Städten seit dem 13. Jahrhundert vorhanden. Häufig wurde ein Bach durch die Stadt geleitet, der die Abwässer aufnahm und auch der Wasserentnahme für gewerbliche Zwecke diente. Eine „Wasserkunst" zur Versorgung der Laufbrunnen war in verschiedenen Städten angelegt. — Über die Anlage und Reinigung der Aborte wurden häufig Vorschriften gegeben. Im Jahre 1375 wurde für Hildesheim verfügt, daß die „überhängenden Aborte" zu beseitigen seien. Daß solche Anlagen indes nicht dem Mittelalter eigentümlich sind, ergibt sich aus dem jüngsten Bericht des Kgl. württembergischen Landeswohnungsinspektors, der die aus der vorerwähnten Einrichtung sich ergebenden Mißstände für das Jahr 1912 schildert. — Allgemeine Verordnungen über die Pflasterung der Straßen sind in Paris bereits im Jahre 1184 nachweisbar; in Utrecht wird die Pflasterung im Jahre 1196 erwähnt. Vgl. über die Straßenpflasterung und Reinigung Gengler, Stadtrechtsaltertümer, S. 85; über die bau-

polizeilichen Bestimmungen bezüglich Geschoßhöhe, Baumaterial (Holzbau, Steinbau), Bedachung u. a. m. s. meinen Städtebau in Holland, S. 27, 28 u. 32.

Vielfach findet sich in der mittelalterlichen Stadt die Lokalisation der Gewerbetreibenden, d. h. die Ansiedelung der Handwerksbetriebe gleichen Berufs in bestimmten Straßen. Der Ursprung der Einrichtung liegt zum Teil auf polizeilichem, zum Teil auf gewerbetechnischem und privatrechtlichem Gebiet.

Für eine Reihe wichtiger Gewerbe besteht im Mittelalter die Notwendigkeit der Niederlassung an einer bestimmten Stelle. Die Färber, Gerber, Wollwäscher, Walker siedeln sich gern unmittelbar an einem Wasserlauf oder Stadtbach an; die Fischer bei einem Flußlauf oder einem Teich. Die Fleischer wählen, mindestens für ihre Schlacht- und Arbeitsstätte, das an einen Fluß anstoßende Gelände. Die Sorge für die Reinhaltung der Wasserläufe gebot hier bereits, den Handwerkern bestimmte Gassen anzuweisen, in denen sie ihr Gewerbe am Wasser ausüben durften und die Ansiedelung an anderen Stellen zu verbieten. Für die Weber, Tuchmacher und eine Reihe anderer Gewerbe mag die Beziehung zu gemeinsamen Anstalten (Spannanstalten, Glättereien) Anlaß zur Niederlassung in bestimmten Gassen geboten haben.

Für die Verkäufer von fertigen Waren und Gebrauchsgütern aber war, ganz wie heute, die Rücksicht auf den Verkehr maßgebend; sie beförderte die Ansiedelung in bestimmten Gassen, in denen die betreffenden Gegenstände gesucht und die deshalb von dem Zug der Käufer berührt wurden. Mit diesen Voraussetzungen trafen nun das Interesse und die Macht des Grundherrn zusammen, um die gassenmäßige Siedelung des Handwerks zu bestimmen. Die Lokalisation des Handwerks und des gewerblichen Verkehrs wird bereits im 10. Jahrhundert erwähnt. Im 12. Jahrhundert ist die Ansiedlung der Handwerker nach Gassen mehrfach nachweisbar. Im einzelnen Fall erscheint das Recht der Handwerker an die Niederlassung in bestimmten Gassen geknüpft. Eberstadt, Ursprung des Zunftwesens, II. Aufl., S. 282 f.

In den meisten größeren Städten untersteht im Mittelalter das profane öffentliche Bauwesen — anders der Kirchenbau — einer besonderen, vom städtischen Rate wahrgenommenen Bauleitung, während seit dem 14. Jahrhundert die selbständige Amtsführung durch einen berufenen „Baumeister" hervortritt. Der früheste mir auffindbare Bericht über die städtische Bauaufsicht entstammt einer Satzung aus dem Anfang des 13. Jahrhunderts, in der für die Stadt Montpellier die Einsetzung von zwei Ratsgeschworenen verfügt wird; diesen wird namentlich die Aufsicht über die städtischen Straßen und den Stadtgraben und die Anordnung der Vornahme von baulichen Ausbesserungen aufgetragen. Besonders geschulte Baumeister für die Stadtbefestigung und den Mauerbau waren bereits im 13. Jahrhundert tätig.

Vgl. K. Stehlin, Baseler Baumeister des 15. Jahrhunderts. Baseler Zeitschr. f. Gesch. und Altertumskunde 1906; C. L. Sachs, Das Nürnbergische Bauamt am Ausgang des Mittelalters. München 1915.

Die im Mittelalter ausgebildeten Einrichtungen umfassen jedes Gebiet des Städtebaues und der Bodenerschließung. Die Ergebnisse des Zeitabschnitts, der sich von dem Ende des 12. Jahrhunderts bis zum Ausgang des 15. Jahrhunderts erstreckt, erscheinen um so größer, als für das Recht, die Verwaltung und die Technik fast alles neu zu schaffen war. Die bodenpolitischen Schöpfungen dieser ersten Periode unseres Städtebaues sind indes nicht nur für die eigene Zeit, sondern ebenso für die spätere Entwicklung bedeutsam geworden. Die Leistungen, die einen dauernden Wert für die städtische Bodenentwicklung besitzen, lassen sich in vier Punkte zusammenfassen: Aufstellung von Rechtssätzen für die Bodenaufteilung, Schaffung der Einrichtungen für den Immobiliarverkehr und die Kapitalisierung des Bodens, Ausgestaltung des städtischen Kleinhauses, Differenzierung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis.

Die wesentliche Bedeutung dieses Zeitabschnitts aber können wir dahin kennzeichnen: das Mittelalter hat den gesamten Städtebau in erster Reihe als eine Aufgabe der Besiedelung erkannt. Diesem größten Ziel war alles andere untergeordnet; ihm mußten sich alle Einrichtungen vom Grundstücksverkehr bis zur Stadterweiterung anpassen. Nur vermöge dieser Auffassung konnte das Mittelalter die stets von neuem bewunderten Werke der Städtebaukunst schaffen und die unvergänglichen Grundlagen städtischer Entwicklung herstellen.

Literatur.

Wilh. Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. Basel 1861.
Die Urkundenbücher der einzelnen deutschen Städte.
Schriften der Architekten- und Ingenieurvereine für die einzelnen Städte.
A. Essenwein, Die Kriegsbaukunst, Handb. d. Architektur, Bd. IV, H. 1. Darmstadt 1889.
J. Fritz, Deutsche Stadtanlagen; Straßburger Gymnasialprogramm. Straßburg 1894.
Friedr. Lau, Verfassung und Verwaltung der Stadt Cöln. Bonn 1898.
M. Heyne, Das deutsche Wohnungswesen. Leipzig 1899.
Stephani, Der älteste deutsche Wohnbau. Leipzig 1902.
Rud. Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, S. 3 f. Jena 1903.
Otto Stiehl, Der Wohnbau des Mittelalters. Handb. d. Architektur, Bd. IV, H. 2. Leipzig 1908.
C. H. Peters, De Nederlandsche Stedenbouw. Leiden 1908.
Herm. Keussen, Topographie der Stadt Cöln im Mittelalter. Bonn 1910.
Alfred Püschel, Das Anwachsen der deutschen Städte in der Zeit der mittelalterlichen Kolonialbewegung. Berlin 1910.
Christoph Klaiber, Die Grundrißbildung der deutschen Stadt im Mittelalter. Berlin 1912.
W. B. Peteri, Overheidsbemoeiingen met stedebouw tot aan den Vrede van Munster. Alkmaar 1913.

E. J. Siedler, Märkischer Städtebau im Mittelalter. Berlin 1914.
Franz Meurer, Der mittelalterliche Stadtgrundriß im nördlichen Deutschland. Berlin 1914.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Paul Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus. Leipzig 1915.

Dritter Abschnitt.

Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit.

1. Übergangszeit.

§ 13. Mit dem Ablauf des Mittelalters tritt zunächst eine Übergangszeit ein, während deren sich neue Anschauungen im Bereich des Städtebaues ausbilden. Eine Änderung vollzieht sich nunmehr sowohl hinsichtlich der Träger, wie auch in dem System des Städtebaus. Die Ursache ist eine doppelte; sie liegt einmal in der neuen Gestaltung der Befestigungs- und Feuergeschütztechnik, die das System der Stadtanlage und Stadterweiterung gänzlich veränderte, ferner in der Ausbildung der neuzeitlichen Staats- und Verfassungsformen, die eine völlige Verschiebung der Rechtsgrundlagen im Städtebau brachten. In den verschiedenen Richtungen tritt der Einfluß Italiens hervor.

Auf dem Gebiet des Städtebaues gewinnt der Festungsbaumeister die Führung, der seine Kunst als *Architettura militare* verselbständigt und sie als besonderen Zweig von der *Architettura civile* abspaltet. Die bürgerliche Baukunst stand im 16. Jahrhundert vollständig unter der Herrschaft der Renaissance, die sich als eine historisch-nationale Bewegung — Rückgriff der Italiener auf die Werke der „großen Vorfahren", d. h. der Römer — darstellt. Anders der Festungsbaumeister; er denkt ganz unhistorisch und tritt mit neuen, selbständigen Anschauungen hervor. Bei der großen Anzahl der Gesichtspunkte, die in der neuen Städtebautechnik zu berücksichtigen waren, mußte der Festungsbaumeister darauf ausgehen, die Stadt völlig aus dem Neuen aufzubauen. Als Anfang und Grundlage der Planung dient jetzt die befestigte Umfassung, deren äußere Form durch eine geometrische Figur — je nach der Größe der Stadt Fünfeck, Achteck usf. — hergestellt wird. In diesen Rahmen wird die Stadtanlage eingegliedert, indem die sämtlichen Bestandteile des Stadtorganismus, die öffentlichen Gebäude, die Plätze und Märkte, die Bürgerwohnviertel, die militärischen Anstalten ihre planmäßig zugewiesene Stelle erhalten. Der Gegensatz zu dem Mittelalter läßt sich knapp dahin ausdrücken: das Mittelalter baute eine Stadt und legte einen Mauerring herum; der neuzeitliche Festungsbaumeister entwirft eine Festungsanlage und zeichnet die Stadt hinein.

Die neuen Baumeister, zunächst Italiener oder in Italien geschult, bringen vollständige Planungen der systematisch bearbeiteten Stadtanlage, die wir geradezu als Normalpläne bezeichnen dürfen. Das System dieser Stadtpläne läßt sich allgemein auf zwei Grundformen zurückführen: das Strahlensystem, bei dem die Strahlen von den Festungstoren und der Umfassung nach dem Stadtmittelpunkt zusammenlaufen; und das Schachbrettsystem, das die Stadtfläche in viereckige Baublöcke aufteilt. Die Anschauungen, wie sie in diesen Stadtplanungen vertreten waren, gewannen im einzelnen einen bedeutenden Einfluß auf den bürgerlichen Städtebau. Erst nach der Mitte des 16. Jahrhunderts gelangten indes die Normalpläne der Festungsbaumeister zur voll-

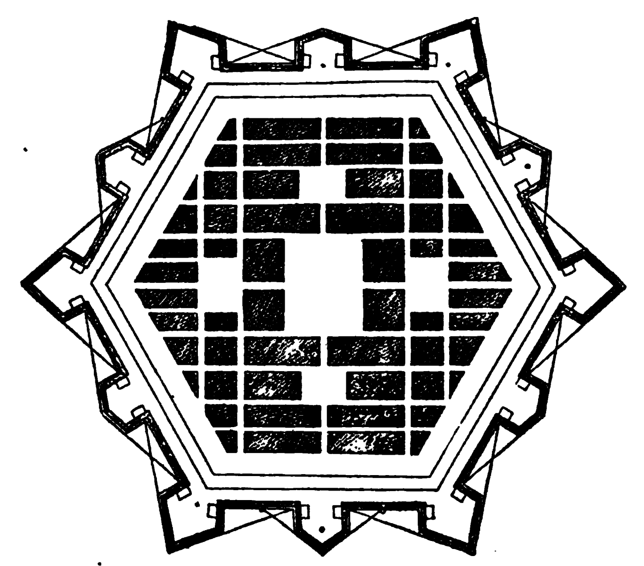


Abb. 13. Normalplan einer Stadt (nach Cataneo); aus Eberstadt, Zur Geschichte des Städtebaus; vgl. a. a. O. die Normalfigur einer Festungsstadt im Strahlensystem.

ständigen Verwirklichung durch Neugründung einer Stadt; es geschah dies bei dem Bau der Stadt Neu-Malta, zu Ehren ihres Begründers Lavalletta genannt, die im Jahre 1566 gänzlich aus dem neuen nach dem Normalsystem angelegt wurde. Eine weitere Fortbildung der städtebaulichen Systematik zeigt sich in der Planung der Stadt Palma Nova, 1593 angelegt, die in der Straßenführung, Platzgestaltung und Gebäudestellung bereits die meisten der neuen städtebaulichen Wirkungen zeigt, die man allgemein einer späteren Zeit, namentlich der des Barock, zuschreibt.

Während der Städtebau eine neue Technik und Systematik ausbildete, hatte sich zugleich auf dem Gebiete des Rechts und der Verwaltung ein Umschwung vollzogen, der für die praktische Durchführung

der neuen städtebaulichen Bestrebungen erst die Möglichkeit schuf. Das Zeitalter des Absolutismus hatte begonnen. Eine neue wissenschaftliche Behandlung des Staatsrechts entwickelte sich während des 16. Jahrhunderts. Die Rechtsphilosophie, zunächst vor allem durch romanische Autoren gepflegt, untersucht den „natürlichen" Begriff des Staates und seines Rechts. Das Ziel war nicht mehr, wie im Mittelalter, die vorsichtig tastende Fortbildung überlieferter Einzelrechte und Befugnisse, sondern die Konstruktion des Rechts aus der Natur der Dinge. Die Staatsgewalt wurde erkannt als ein begrifflich vollkommenes Wesen, das sein Recht auf allen Gebieten absolut gebrauchen dürfe.

Für die Betätigung der Regierungsgewalt aber bot vor allem der Städtebau eine Vereinigung günstiger Bedingungen. Die Lehren der neuen Städteplanung schienen den obrigkeitlichen Eingriff geradezu herauszufordern und waren dem unumschränkt handelnden Willen angepaßt. Andererseits waren die Machthaber des 16. Jahrhunderts der Durchführung von Plänen geneigt, die von einer fortschreitenden Entwicklung des Gemeinwesens zeugten, zur Verschönerung der Städte beitrugen und dem Urheber ein bleibendes Gedächtnis der Bautätigkeit — den Bauruhm — sicherten.

§ 14. Unter solchen Voraussetzungen entwickelte sich während des 16. Jahrhunderts die landesfürstliche Bautätigkeit im Städtebau, verbunden mit einer systematischen Baupolitik. Unter Baupolitik verstehen wir die Einsetzung staatlicher Machtmittel zur Erreichung bestimmter Ziele im Bauwesen. Der absolute Staat hat, wie auf allen anderen Gebieten, so auch auf dem des Wohnungswesens und Städtebaues seine Machtmittel kräftig zur Anwendung gebracht. Die landesfürstliche Baupolitik wurde zuerst in Frankreich ausgebildet und späterhin wie andere französische Einrichtungen von den deutschen Landesfürsten übernommen, jedoch unter wesentlicher Umgestaltung der Mittel und Ziele.

Die französischen Könige hatten im 16. Jahrhundert, als die Hofhaltung in Paris einen immer größeren Glanz entfaltete, in stets steigendem Maße in den Ausbau der Hauptstadt Paris eingegriffen. Während die Prunkbauten der Könige und die Wohnhöfe des Adels das Stadtbild bereicherten, fand zugleich eine starke Vermehrung der Bevölkerung statt. Die Stadt nahm ebenso an Pracht wie an Umfang zu. Auf diese bauliche und bevölkerungstechnische Entwicklung haben die Könige frühzeitig einzuwirken gesucht. Die Eingriffe beginnen, wie hervorgehoben sei, mit einem Bauverbot; die religiösen Bewegungen des 16. Jahrhunderts ließen es Heinrich II. angezeigt erscheinen, dem Zustrom von Zuwanderern nach Paris vorzubeugen, und ein im Jahre 1549 erlassenes allgemeines Bauverbot wurde hierfür als ein

geeignetes Mittel erachtet. Das allgemeine Verbot wurde alsbald für einzelne Bezirke aufgehoben und nach wenigen Jahren nicht mehr berücksichtigt; indes entwickelte sich hieraus der Grundsatz örtlicher Bauverbote, der von dem Absolutismus in Frankreich wie in anderen Ländern vielfach angewandt wurde. In der Absicht nämlich, die Bautätigkeit in den von den Landesfürsten begünstigten Stadtbezirken (Innenstadt, Umgebung des Residenzschlosses) zu heben, wurde öfter der Häuserbau in den Vorstädten verboten oder auf die Errichtung kleiner minderwertiger Hausbauten beschränkt.

Unter den hierher gehörenden Maßnahmen ist eine königliche Verordnung des Jahres 1550 zu erwähnen, die bestimmt, daß in den Vorstädten von Paris nicht höher gebaut werden dürfe als zwei Geschosse; zugleich wird die Anlage von Hofgebäuden verboten. Es mag zunächst scheinen, als ob die alte Baupolizei schon hier die ihr neuerdings gesetzten hygienischen und volkswirtschaftlichen Ziele verfolgt hätte. Dies ist indes nicht der Fall. Die Absicht ging einfach dahin, den Bau herrschaftlicher vornehmer Häuser in den Außenbezirken der Residenz zu verhindern und damit die Abwanderung vermögender Familien nach den Vorstädten unmöglich zu machen; eine Maßnahme, die uns später in ähnlicher Form und mit den gleichen Zielen in Berlin unter Friedrich I. begegnet. Um den Glanz der Residenz zu erhöhen, wollte man verhindern, daß die reichen Leute sich in den Vorstädten anbauten. Nur diesem Zweck, nicht aber einem volkswirtschaftlichen oder hygienischen Gedanken diente die erwähnte Vorschrift, deren Tragweite noch deutlicher wird durch das hinzugefügte Verbot, herrschaftliche Einfahrten — portes cochères — in den Häusern der Vorstädte anzulegen.

Inmitten solcher bald fördernden, bald hemmenden, immer aber obrigkeitlich regulierenden Eingriffe in das Bauwesen hatte sich bis zum Ausgang des 16. Jahrhunderts in Frankreich eine systematische Baupolitik entwickelt, die den Beamtenapparat und die Staatsgewalt für den Städtebau nutzte. Die Ausstattung der Hauptstadt Paris mit vornehmen oder vornehm erscheinenden Bauten, die den Glanz des Königtums verkündeten, blieb allerdings das wesentliche Ziel. Ein von der mittelalterlichen Stadt vollkommen verschiedenes Ideal des Städtebaues wurde hierbei verwirklicht und als Vorbild aufgestellt. Die hauptsächlich angewandten Mittel der landesfürstlichen Baupolitik im Städtebau waren: Anlage gleichförmiger öffentlicher Plätze („places à symmétrie", streng einheitlich umbaut); Anlage geradlinig gezogener Straßen; Durchführung von Stadterweiterungen durch Staatsbeamte und private Unternehmer nach einheitlichen Plänen; endlich die Vergabung von Baustellen mit der Verpflichtung, auf der angewiesenen Stelle ein Gebäude zu errichten.

Zu großem und stetig wachsendem Einfluß im Städtebau gelangt nunmehr die literarische Tätigkeit, die zunächst vollständig von den Italienern beherrscht wurde. Die Schriften der Italiener waren in der

Ursprache und in den sich rasch folgenden Übersetzungen in allen Ländern verbreitet. Sie bildeten den festen Kanon der Baukunst, aus dem jeder, der mit dem Baufach in Beziehung stand, seine Schulung und sein Urteil entnahm. Meisterlich wußten die Italiener die Wirkung der literarischen Betätigung auszunutzen und sich den großen Auftraggebern als die ersten Künstler und die unentbehrlichen Fachkenner darzustellen. Schulmäßige Geschlossenheit, trotz persönlicher Befehdung unter den Autoren im einzelnen, kennzeichnet die Schriften der Italiener.

Erst im Jahre 1589 erstand den Italienern ein ebenbürtiger literarischer Gegner in dem Deutschen Daniel Speckle, dem Festungsbaumeister von Straßburg und einem der angesehensten Vertreter seines Fachgebietes, dessen Lehren auch bei der Neubefestigung Antwerpens im 16. Jahrhundert angewandt wurden. Mit echt alemannischer Urwüchsigkeit wendet sich Speckle gegen die Welschen, die das Alleinrecht in der Kunst beanspruchen und behaupten, daß alle neue Erkenntnis von ihnen herstamme. „Die neue Baukunst", heißt es in seiner Beweisführung, „nimmt ihren Ursprung von der Technik des Feuergeschützes. Wer hat nun das Pulver erfunden? War es ein Italiener oder nicht etwa ein deutscher Mönch? Die geschäftstüchtigen Italiener verschaffen sich ihre Aufträge vermittelst ihrer Druckschriften, in denen sie sich aller Welt als die großen Meister aufreden. Wem verdanken sie wohl dieses unentbehrliche Betriebsmittel? Hat ein Welscher den Buchdruck erfunden, oder nicht der Deutsche Guttenberg? Und wie steht es mit den anderen Künsten, das Preßwerk zu Münzen, so in Italia gebraucht wird, die gewaltigen Brechschrauben, damit man Türme und Mauern einwirft, und die subtilen Künste, das klein Uhrmachen, Kupferstechen, Gießwerk? Das alles, was sie in Italien von solchen Künsten haben und gebrauchen, kommt von uns Deutschen her. Was aber die Gebrechen anlangt, so ist der Trunk, das große Laster der Deutschen, doch lange nicht so schlimm, wie die sodomitischen Sünden der Italiener".

In der Lehre dieser wissenschaftlich-literarischen Darstellungen, wie in der Praxis des Städtebaues bahnt sich eine Wandlung an, deren Wirkung sich in der Folgezeit fortwährend steigerte; es ist die veränderte Auffassung von der Straße, der man jetzt einen selbständigen ästhetischen Wert beizulegen beginnt. Mit dem neuzeitlichen Festungsbau hatte die Straße eine erhöhte Bedeutung gewonnen. Die Forderung der gerade durchgehenden Straßen ist eine der ersten Regeln des neuzeitlichen Festungsbaues, der die unmittelbare Verbindung der Hauptplätze und Nebenplätze mit der Festungsumwallung durch geradlinige Straßen fordert[1]). Nützlichkeit und Notwendigkeit hatten die Grundlagen hergestellt; das Schönheitsgefühl der Zeit mußte sich, nach einem alten Grundgesetz der Baukunst, ihnen anpassen. Einem Zeitalter, das die

1) „fürs erst zeucht man alle Gassen Plätz und Ständ von der mitten auss dem Centro durchauss", lautet die Vorschrift Daniel Speckles.

Geometrie auf das höchste verehrte, und mit jeder geometrischen Figur Sinn und Bedeutung verband, mußte überdies in der Tat das „Straßennetz“ eine ästhetische Befriedigung bereiten. Die selbständige Schönheit der Straße an sich war entdeckt; allerdings ahnte das Zeitalter noch nicht, welchen Kultus spätere Geschlechter mit ihrem Liebling im Städtebau treiben würden.

Die Schweifung der Straße als Mittel des von Alberti befürworteten städtebaulichen Effekts wurde nunmehr aufgegeben; geradlinig muß die Straße sein und in gerader Führung die Stadt nach den verschiedenen Richtungen durchschneiden. Der Blickpunkt (Point de vue) wird betont; den Monumentalgebäuden wird durch die Geradeführung der auf sie gerichteten bedeutenden Straßenzüge die richtige Wirkung verliehen — alles in allem eine Absage an die städtebauliche Auffassung des Mittelalters, das die Abwechslung — den Blickwechsel, s. oben — im Stadtbild wünschte und damit in notwendiger Folgerung die Begrenzung des Blickfeldes in der Straßenführung bevorzugte.

Im Zusammenhang mit den Einwirkungen südländischen Bauwesens gelangten während dieser Zeit von Italien nach dem Norden neue Bauformen, die von großem Einfluß auf Städtebau und Wohnungswesen wurden. Neben dem überlieferten alten Bürgerhaus — dem schmalen Grundstück mit kleiner Straßenfront — wird allmählich das in Italien heimische, dort ausgebildete breite Etagenhaus eingeführt. Dem mittelalterlichen Dreifensterhaus, das den Individualbesitz betont und mit seiner schmalen Front für eine Familie oder doch für eine geringe Zahl von Haushaltungen bestimmt ist, tritt ein breites Grundstück zur Seite, das die Abmessungen der Bauwerke der vornehmen Klassen nachahmt und bei seiner späteren Übertragung auf das Bürgerhaus schon äußerlich den Charakter des Mietshauses erkennen läßt. Die Vermittler der aus Italien übernommenen Bauform waren Baumeister der Renaissance, die in den Urkunden bezeichnenderweise die „welschen Maurer“ benannt werden. Unter diesem Ausdruck verstand man sowohl gebürtige Italiener wie auche Deutsche, die in Welschland die neue Kunst gelernt hatten.

Vgl. zu dem obigen Abschnitt: Eberstadt, Zur Geschichte des Städtebaus. Zeitschr. „Kunst und Künstler“, Juni- und Juliheft 1916.

2. Die landesfürstliche Bautätigkeit in Deutschland.

§ 15. In Deutschland beginnt mit dem Abschluß des 30jährigen Krieges und der Erstarkung des Landesfürstentums die Periode der landesfürstlichen Baupolitik. Die deutsche landesfürstliche Baupolitik unterscheidet sich in den gut verwalteten, nicht schlechthin das französische Vorbild nachahmenden Territorien Deutschlands, von der französischen Baupolitik in der gleichen Weise wie die Ausgestaltung der

absolutistischen Verwaltung überhaupt: dort Fürstenabsolutismus, von dem persönlichen Willen des Fürsten beherrscht; hier Staatsabsolutismus, der im Dienste des Staatsgedankens steht[1]). Die Erfolge der landesfürstlichen Bautätigkeit sind außerordentlich große gewesen; bewunderungswürdiger noch, wenn man die schwierigen Verhältnisse betrachtet, unter denen an der Hebung verarmter und zurückgebliebener Landesteile gearbeitet wurde. Die Hauptaufgabe der Landesfürsten ging dahin, die Städte aus dem Verfall wieder aufzurichten. Wenn auch das ganze Land unter den Verwüstungen des großen Krieges und ihren Nachwirkungen schwer gelitten hatte, so waren doch die Zustände in den Städten infolge der völligen Verödung von Handel und Gewerbe und der Zerstörung von Eigentum weitaus am schlimmsten.

Der Städtebau fand in zahlreichen deutschen Territorien wirksame Förderung; namentlich ragen Brandenburg-Preußen, die Pfalz, Fürstentum Bayreuth und Braunschweig-Lüneburg durch die umfassende Tätigkeit für die Hebung der Städte hervor. Die Auffassung, die in der Literatur hinsichtlich der besonders bedeutsamen preußischen Baupolitik vertreten wird, ist indessen eine irrtümliche. Wir hören da von willkürlichen Eingriffen absoluter Fürsten, und selbst in den neueren wissenschaftlichen Bearbeitungen wurden die Träger der preußischen Baupolitik im 17. und 18. Jahrhundert dargestellt als zwar wohlgesinnte, aber rücksichtslose und selbstherrliche Neuerer. Von solchen Dingen kann in Wirklichkeit keine Rede sein. Das Verdienst der preußischen Könige ist ein sehr viel höheres, als es ihnen in jener Auffassung zugeschrieben wird.

Die in Preußen ausgebildete Baupolitik ist nur zu verstehen, wenn wir sie als einen Teil der allgemeinen Verwaltungspolitik auffassen, die in Preußen durch die Verkettung verschiedener Umstände an die Begünstigung der Städte geknüpft war. Ein Hauptmittel für die Kräftigung und Hebung des Staates bildete, der merkantilistischen Auffassung entsprechend, die Förderung des Gewerbewesens; das Gewerbe aber hatte — von bestimmten sogenannten Landindustrien abgesehen — von alters her in der Hauptsache seinen Sitz in den Städten und wurde seit 1680 geradezu auf die Städte beschränkt; durch Freiheiten, Privilegien und Unterstützungen suchte man gewerbetätige Einwanderer in die Städte zu ziehen. Durch die verschärfte städtische Konzentrierung der Industrie wurden ferner zahlreiche Handwerker vom platten Lande in die Städte getrieben. In hohem Maße wurde dann das Anwachsen der Städte verstärkt durch die segensreiche preußische Bevölkerungspolitik und die Begünstigung der Einwanderung, deren Strom, soweit es sich um Ge-

1) Vgl. mein Französisches Gewerberecht vom XIII. Jahrh. bis 1581, S. 386 f. Leipzig 1899.

werbetreibende handelte, bei aller Sorge für die ländliche Besiedelung zumeist nach städtischen Anlagen gelenkt wurde. Eine ganze Reihe von Maßnahmen trat unter Friedrich Wilhelm I. und Friedrich dem Großen hinzu, die der kombinierten Förderung von städtischem Wesen und gewerblicher Tätigkeit dienten.

Hand in Hand mit dieser energischen, städtefördernden Politik ging nun, als ihre geradezu selbstverständliche Folge, die umfassende Bautätigkeit und Baupolitik, die mit steigendem Eifer durchgeführt wurde. Das 18. Jahrhundert bezeichnet für Preußen den Höhepunkt der landesfürstlichen Bautätigkeit; ganze Stadtteile und Städte wurden damals planmäßig und systematisch neu angelegt. Die Grundlage der preußischen Baupolitik ist eine zwiefache gewesen. Die Hohenzollern haben hier, wie auf anderen Gebieten der Verwaltung, fremdländische, insbesondere französische Einrichtungen und Vorbilder übernommen; es lag dies in der Richtung der Zeit und war damals notwendig bei der Rückständigkeit der einheimischen Zustände. In der Hauptsache aber wurde das alte kommunal-ständische Recht neubelebt und ausgeübt, das Recht, das durch die Untätigkeit und Verwahrlosung der städtischen Verwaltung in Verfall geraten war. Eine auf willkürlich erfundene Rechtssätze gestützte Baupolitik hat es dagegen in Preußen nicht gegeben.

Das zuerst angewandte Mittel der preußischen Baupolitik war das Recht an unbebauten Baustellen; unbebaute Bauplätze wurden eingezogen und an baulustige Unternehmer vergeben. Aber dieses Verfahren ist nicht die Erfindung Friedrich Wilhelms I., sondern es stellt einen der ältesten Sätze unseres Stadtrechtes dar, der früher von den Städten (s. oben S. 54) und nunmehr von dem König von Preußen durchgeführt wurde. Die Vergabung von Bauland mit Bauverpflichtung und die Gewährung von Baumaterial und Zuschüssen gehörten zu den Maßnahmen der französischen Baupolitik, beruhten aber in der Hauptsache wieder auf älteren Rechten und Gebräuchen der Städte (s. oben). Hierzu tritt dann die systematische Anlage vollständig neuer Stadtteile die selbstverständlicherweise keine Rechtsneuerung in sich schließt. Die preußische Baupolitik unterscheidet sich in keiner Weise von der allgemeinen Verwaltungspolitik, deren Grundsätze waren: Hereinnahme fremdländischer Einrichtungen und Vorbilder, hauptsächlich aber Herüberziehung des vormals ständischen Rechtes auf eine rein staatliche Grundlage. Die Größe der preußischen Könige lag auch auf diesem Gebiete in der sittlichen Kraft, mit der sie Widerstände und Interessengegensätze zu überwinden und dem reinen Staatsgedanken unterzuordnen wußten.

Die Bautätigkeit der preußischen Könige erstreckt sich auf die Förderung der Ausführung einzelner Hausbauten sowie auf die Anlage größerer Stadterweiterungen, auf die Errichtung von Kolonisten- und Bauernhäusern in Landstädten und Dörfern, sowie von öffentlichen Gebäuden (Kirchen, Schulen, Verwaltungsgebäuden). In Berlin war die Bautätigkeit unter dem Großen Kurfürsten, mehr noch unter Friedrich I., Friedrich Wilhelm und Friedrich dem Großen eine umfassende. Der Reihe nach wurden der Friedrichswerder, die Dorotheenstadt, die Friedrichstadt angelegt. Ein hervorragendes Verdienst gebührt Friedrich Wilhelm I., der nicht allein für Berlin Großes geschaffen hat, sondern auch auf das Bauwesen anderer Städte fördernd einwirkte. In Magdeburg griff Fürst Leopold von Anhalt-Dessau, der „alte Dessauer", als langjähriger Inhaber des dortigen Gouverneurpostens, in seiner tatkräftigen Weise — ganz in Übereinstimmung und mit Unterstützung Friedrich Wilhelms I. — in das Bauwesen ein. „Ihm ist es zu verdanken, daß gesündere Verhältnisse eintraten durch Aufräumung der Trümmerstätten, Regelung der Straßenreinigung, Einführung einer vernünftigen Straßenentwässerung und Beeinflussung der Bautätigkeit. Die Zahl der von ihm gelösten Aufgaben zur Besserung der städtischen Verhältnisse in jeder Beziehung erscheint schier unglaublich" (Peters, Magdeburg, S. 17f.). Arbeiterwohnungen, die noch heute in Benutzung sind, wurden von Friedrich dem Großen in Neu-Ruppin gebaut. Es sind Häuser im gemeinschaftlichen Besitz von 4, 6, auch 8 Eigentümern, die je einen Teil des Hauses — in den meisten Fällen 1 Stube und 1 Kammer — besitzen und mit ihrem Hausanteil grundbuchlich eingetragen sind. — Über die Bauten für Kolonisten auf dem Lande vgl. Erich Neuhaus, Die friderizianische Kolonisation im Warthe- und Netzebruch, Landsberg 1906, S. 96, 102 u. 111; über die Anlegung von Dörfern und Siedelungen, insbesondere für die auf dem Lande betriebene Spinnerei und Weberei vgl. die Untersuchung von Waldemar Kuhn, Kleinsiedelungen aus friederizianischer Zeit, Stuttgart 1918. Zahlenangaben über die Siedelungstätigkeit seit dem Großen Kurfürsten gibt Paul Fischer, Kleinsiedelungswesen in Preußen. Unter dem Großen Kurfürsten wurden etwa 375000 französische Refugiés angesiedelt, ungerechnet der Zahl anderer Kolonisten und Glaubensverfolgter. Während unter Friedrich I. und Friedrich Wilhelm I. ein Zuwachs von etwa 60000 Köpfen zu verzeichnen ist, steigt die Siedelungstätigkeit unter Friedrich dem Großen auf 320214 neu angesetzte Ansiedler, von denen auf die Städte 122380, die übrigen auf das flache Land entfallen; Fischer, Archiv für innere Kolonisation, Bd. IX, 1917, S. 51.

Die Neuanlage von Städten oder die Angliederung neuer Stadtteile, die einer völligen Neugründung gleichkamen, wurden in den verschiedensten Landesteilen Deutschlands durch die Landesfürsten vorgenommen. Unter den Neuschöpfungen, die für die Tätigkeit der Fürsten, wie für das von ihnen angewandte System des Städtebaues kennzeichnend sind, ragt die Stadtanlage von Mannheim hervor.

Das einen durchaus einheitlichen Eindruck machende Stadtbild (Abb. 14) ist indes nicht mit einem Mal, sondern stückweise entstanden,

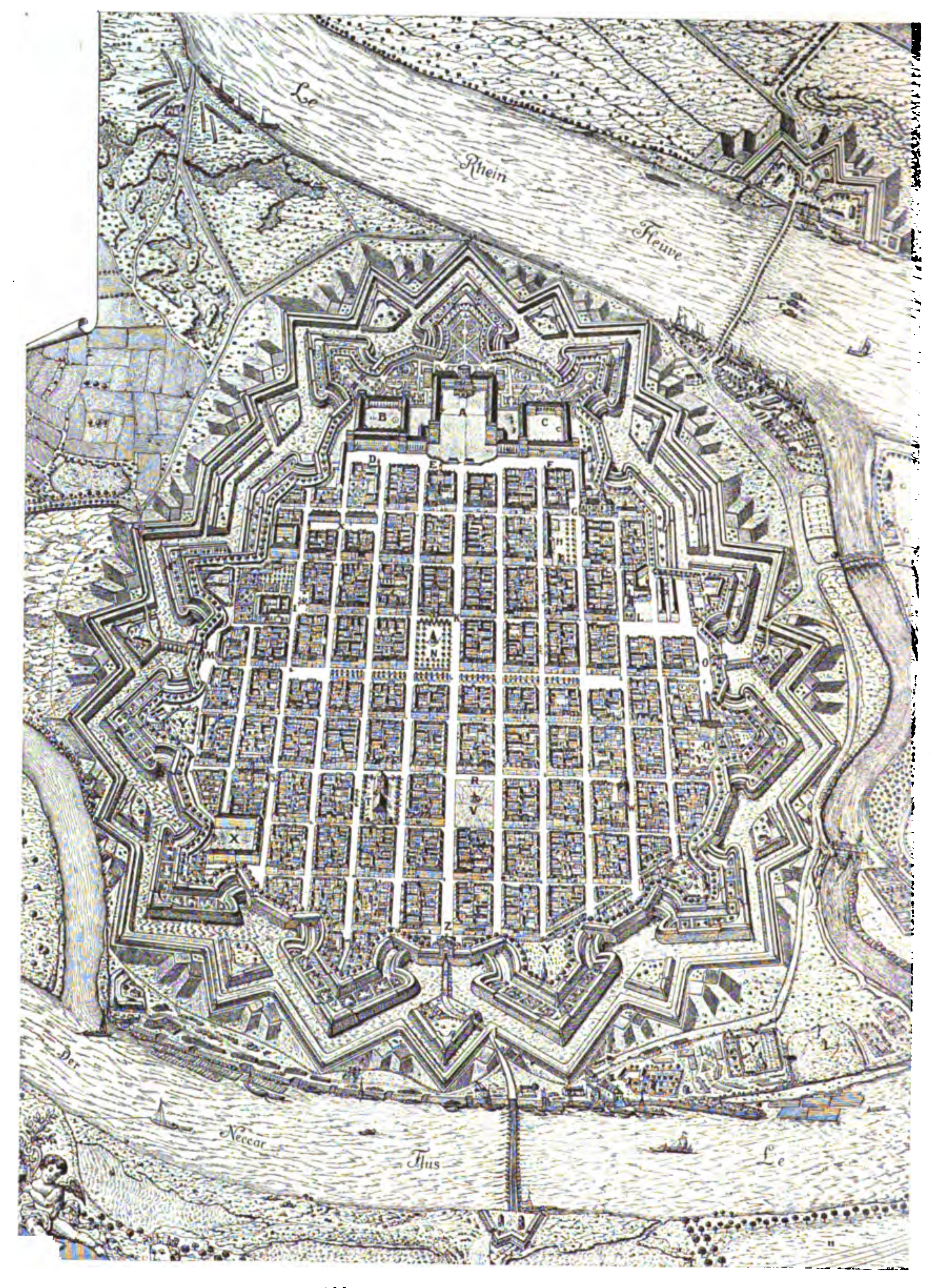


Abb. 14. Stadtplan von Mannheim.

allerdings in jedem Abschnitt nach dem gleichen Parzellierungssystem. Kurfürst Friedrich IV. von der Pfalz gründete 1607 an Stelle des alten Dorfes Mannheim einen befestigten Waffenplatz, der aus einer stark angelegten, den rein militärischen Aufgaben dienenden Feste (Zitadelle) und aus der an diese anschließenden, nur durch Mauer, Graben und Bastionen geschützten Stadt bestand. Die eigentliche Feste erhielt den Namen Friedrichsburg und bedeckte mit ihren Gebäuden und Außenwerken die obere Hälfte des beifolgenden Planes bis zu dem etwa in der Mitte der Stadt gelegenen mit Bäumen besetzten Straßenzug, der noch heute die Planken, d. h. die vor der Feste eingerammten Palisaden, genannt wird. Die Stadt selbst dagegen nahm damals nur die untere Hälfte unserer Planzeichnung ein. Das für die Stadt bestimmte Gelände wurde einheitlich aufgeteilt. Die Straßen wurden in gerader Linie durch die ganze Stadtfläche hindurchgeführt und durchschnitten sich sämtlich rechtwinkelig. Lediglich längs des Festungswalles wurde der äußeren Straße die durch die Befestigung bedingte schräge Richtung gegeben. Das Straßennetz zerlegte die Geländefläche in rechteckige Baublöcke, und die damals am Neckartor angebrachte Inschrift durfte mit Recht sagen, daß der Fürst *„justa spatiorum dimensione nobilem urbem“* gegründet habe. Im Jahre 1622 war die Stadt, die mit weitgehenden Privilegien ausgestattet wurde, bereits zu einem erheblichen Teil besiedelt, als sie der Zerstörung durch Tilly anheimfiel. (Vgl. den Grundriß von 1622, Walther, Mannheim, S. 139 und 155).

Nach dem Elend des 30jährigen Krieges wurde die Stadt, von Karl Ludwig im Jahre 1652 wiederum mit Privilegien freigiebig ausgestattet, unter Einhaltung des ersten Bebauungsplanes, neu aufgebaut. Für den Häuserbau erfolgte, nach den Privilegien von 1652, unentgeltliche Zuweisung von Bauplätzen und billige Lieferung von Baumaterialien. Der Kurfürst wünschte der Stadt ein ansehnliches Äußere zu geben; die kleinen eingeschossigen Häuser erschienen bald nicht mehr stattlich genug, und nach dem günstigen Fortgang der Bebauung gab der Kurfürst dem Rat seinen Willen zu erkennen, „daß anstatt der in Mannheim befindlichen geringen, nichtswertigen Häuser die Eigentümer andere gute Häuser und wenigstens zwei Geschoß hoch bauen, oder da sie das nicht tun wollten, die kleinen Häuser taxiert werden und um den taxierten Preis anderen, so auf dem Platz gute, große Häuser bauen wollen, solche überlassen, wie auch diejenigen, so noch leere Plätze besitzen, welche an die Straße stoßen, dieselben bebauen oder ebenfalls anderen, die solche zu bebauen begehren, selbige abzutreten gehalten sein sollen“. — Um den Häuserbau zu regulieren, wurden für die Baulustigen vier Vorlagen („Modelle“) aufgestellt, die, nach Hausgröße und Stockwerkszahl abgestuft, die obrigkeitlich gewünschten und für die verschiedenen Klassen der Bevölkerung geeigneten Hausgattungen zeigten:

Modell A	B	C	D	
3	3	2	2	Geschosse
14	5	5	3	Fenster Front.

Durch die pfälzische Besiedelungspolitik und die Hereinziehung fremder Einwohner wuchs die Stadt bald empor. Die Bauplätze hatten allerdings nur in den bevorzugten Lagen einen Verkaufswert; in den Neben-

straßen wurden sie noch unentgeltlich abgegeben. Die Bautätigkeit war eine rege; Häuser wurden auf Spekulation von Unternehmern gebaut und von Kapitalisten geschäftsmäßig gekauft (a. a. O. S. 178 f.).

Im Jahre 1689 wurde die Stadt infolge der von Ludwig XIV. angeordneten Niederbrennung der Pfalz von den Franzosen in barbarischer Weise zum zweitenmal zerstört. Nach schweren Not- und Kriegsjahren wurde seit 1709 der dritte Aufbau (unter Karl Philipp) in die Wege geleitet. Die Feste Friedrichsburg wurde geschleift und eingeebnet und ihr Gelände zur Stadt geschlagen, unter Ausdehnung des zuvor angewendeten Systems der Straßen- und Baublockanlage. Der Kurfürst verlegte bald darauf auch seine Residenz nach Mannheim und nunmehr erfolgte der Bau des die Stadt abschließenden Residenzschlosses, so daß erst jetzt die vielfach als einheitlich angesehene Stadtanlage vollendet war. Die gleichförmig erscheinenden Baublöcke sind im übrigen nicht von gleicher Größe; während die senkrecht laufenden Straßen im wesentlichen in gleichen Abständen von etwa 55 m gezogen sind, haben die Querstraßen verschiedene Abstände von 80—110 m, so daß die einzelnen Reihen von Baublöcken eine verschiedene Tiefe besitzen. Nur die Regelmäßigkeit der Straßenführung läßt sie wie gleiche Felder eines Schachbrettes erscheinen.

Bei der Bebauung des Geländes der vormaligen Friedrichsburg wurden die Baustellen wiederum unentgeltlich, jedoch mit Bauverpflichtung abgegeben. Die absolutistische Geschmacksrichtung im Städtebau hatte inzwischen weitere Fortschritte gemacht; es wurde nicht allein die strengste Einhaltung der Baufluchtlinie vorgeschrieben, sondern auch möglichst gleiche Höhe der Häuser eines Baublocks gewünscht. Die „Symmetrie“ (oben S. 62) wurde als Grundsatz eingeführt, und der gleichförmige, die obrigkeitliche Regelung ausdrückende Ausbau der Straßen wurde angestrebt.

Zu den von deutschen Landesfürsten neugegründeten oder durch Angliederung umfangreicher Stadtteile umgestalteten Städten gehören Erlangen, Bayreuth, Karlsruhe, Düsseldorf, Ludwigsburg, Hanau, Darmstadt, Freudenstadt, Kassel, Braunschweig, Neuwied u. a. Kaum übersehbar ist die Zahl der Städte, in denen einzelne Stadtbezirke und namentlich Kleinsiedelungen angelegt wurden.

Erlangen zählt unter die typischen Beispiele, die die Wiederaufrichtung der in den Kriegen des 17. Jahrhunderts verwüsteten Gebiete durch landesfürstliche Tätigkeit zeigen. Der Neugründer Erlangens ist Markgraf Christian Ernst von Brandenburg-Bayreuth, der, dem Beispiel seines Vetters Friedrich Wilhelm, des Großen Kurfürsten, folgend, die Neubesiedelung und wirtschaftliche Hebung seines völlig verheerten Landes betrieb. Neben dem im 30jährigen Kriege bis auf das letzte Haus zerstörten alten Erlangen gründete Christian Ernst im Jahre 1685 die neue Stadt, die durch Aufnahme gewerbetätiger französischer Refugiés bald zur Blüte gelangte. Die Neustadt ist vollständig regelmäßig gebaut, mit gerade gerichteten, rechtwinkelig kreuzenden Straßen und mit einer großen Zahl freier Plätze ausgestattet. Der nach der Altstadt anschließenden Hauptstraße ist in ihrem nördlichen Lauf eine leichte Krümmung gegeben, wodurch eine städtebau-

technisch reizvolle Wirkung entsteht. Im Mittelpunkt der neuen Stadt steht das landesherrliche Schloß. — Bayreuth war während des 18. Jahrhunderts eine Stätte lebhafter Bautätigkeit der Landesfürsten, die sowohl den Monumentalbau wie den bürgerlichen Wohnbau durch Aufwendung großer Mittel förderten. Durch Vortrefflichkeit der städtebaulichen Wirkungen zeichnen sich namentlich die von Markgraf Friedrich geschaffenen Stadtteile aus; die Straßen, die Platzanlagen und die Bauwerke ergeben Städtebilder von großer Schönheit. Die in dem Jahre 1701 f. angelegte Vorstadt St. Georgen bildet eine Stadtanlage für sich, die (an einem großen, heute durch Trockenlegung beseitigten See errichtet) das fürstliche Schloß mit Nebengebäuden, eine Matrosensiedelung, Kasernen, Porzellanfabrik, ferner die in streng einheitlichen Hausformen erbaute Bürgerwohnstadt mit Kirche und Rathaus umfaßt.

Bei der Gründung von Karlsruhe durch Karl Wilhelm im Jahre 1715 war zunächst nur der Bau eines landesfürstlichen Schlosses beabsichtigt; die Anlage der Stadt trat erst nachträglich hinzu. Der hierbei der gesamten Anlage zugrunde gelegte Plan ist kennzeichnend für die Zeit: der Plan als Ganzes besteht aus einer dem Sonnenbild nachgeahmten Figur von 32 Radialstraßen, die sämtlich gleich Sonnenstrahlen von dem landesfürstlichen Schloß, als dem Mittelpunkt, auslaufen. Die Mehrzahl dieser Strahlstraßen führt in den umliegenden Schloßgarten, während eine Anzahl der südlich laufenden Straßen das Gerüst der neuen Stadt abgab, deren Plan dadurch von selbst die Grundform eines Fächers erhielt. — Bauland zum Häuserbau wurde während des 18. Jahrhunderts den zuziehenden Ansiedlern unentgeltlich abgegeben, ferner wurden Bauholz und Sand geliefert. Unter diesen Verhältnissen hatte die Baustelle einen geringeren Wert als der landwirtschaftlich genutzte Boden. Für den zu Baustellen eingeteilten Boden wurde kein Preis bezahlt, während das nicht zu Bauland bestimmte Gelände seinen Nutzungswert als Garten, Feld usw. besaß. — Zur Belebung der Bautätigkeit wurden noch besondere Beihilfen, sog. Baugnaden, gewährt.

Die Aufschließung des Baugeländes von Karlsruhe war im 18. Jahrhundert und bis ins 19. Jahrhundert hinein Sache der Obrigkeit. Die Einteilung der Grundstücke wurde gemäß dem Stande und Beruf der Bewohner durchgeführt, so daß neben den großen Grundstücken die entsprechende Zahl kleiner Parzellen bereitgestellt wurde. Auch der Bau der Häuser bleibt nicht der Willkür des einzelnen überlassen, sondern die Obrigkeit stellt „Modelle" auf, in denen bestimmte Vorschriften über die Fassade, die Bauhöhe, den Stil und das Material der Gebäude — nach einzelnen Bauklassen abgestuft — gegeben werden. Niedrige Häuser sind nur in den minder vornehmen und Nebenstraßen erwünscht; in den Hauptstraßen und an den breiten öffentlichen Plätzen wird auf den Bau mehrgeschossiger Häuser hingewirkt. — Über landesfürstliche Baupolitik in Braunschweig-Lüneburg vgl. Ad. Keysser, Ztschr. f. Wgsw. 10. Jan. 1905, S. 88 (nach der Frkftr. Ztg.).

Unter den bautechnischen Einzelheiten jenes Zeitabschnittes ist noch die Behandlung der Hausformen besonders zu erwähnen. Bereits oben wurde darauf hingewiesen, wie im Gefolge des fremdländischen Einflusses nunmehr das in Italien und Frankreich ausgebildete breit-

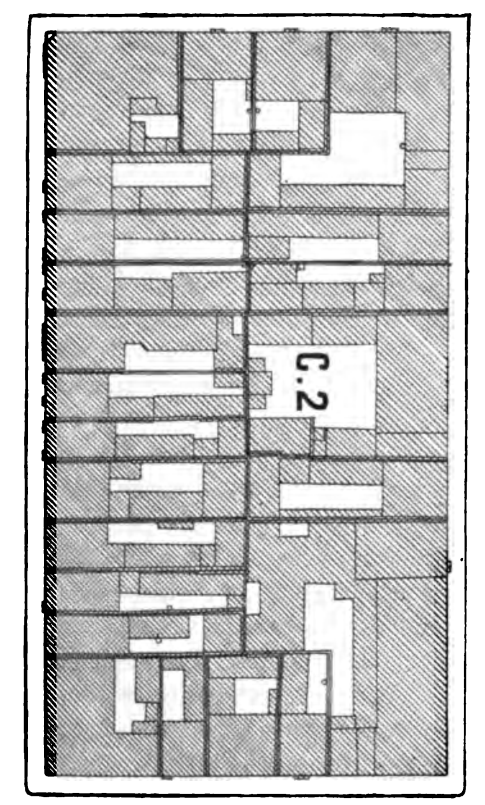
gestreckte Etagenhaus als neue Bauform für das bessere und vornehmere Bürgerhaus zur Einführung gelangte. Bei den landesfürstlichen Stadtanlagen wurde diese Bauform vielfach angebracht, sowohl im Osten wie im Westen Deutschlands. Man wünschte diese Haustypen, wie zuvor bei Mannheim und Karlsruhe bemerkt, insbesondere in den Hauptstraßen, weil die größeren Bauten äußerlich die Vorstellung der Vornehmheit erwecken konnten und die Anwendung monumentaler, dem Palastbau entlehnter Bauformen gestatteten. Als sachlicher Grund der Begünstigung trat weiter hinzu, daß man in dem für mehrere Familien angelegten Etagenhaus für die staatlichen Beamten reichlich Mietwohnungen bekam.

Bei der künstlichen Förderung der großen Bauformen für die Hauptstraßen mögen wir uns noch vergegenwärtigen, daß es der damaligen Zeit vollständig an den Gewerbebetrieben fehlte, die heute unsere Verkehrsstraßen mit stattlichen Gebäuden versehen.

Der Absolutismus hat indes das Etagenhaus nicht etwa allgemein angewandt; vielmehr wurde stets dafür gesorgt, daß neben den breiten größeren Miethäusern die entsprechende Anzahl schmaler Kleinhäuser für Handwerker und Kleinbürger gebaut wurde. Es würde der Auffassung des Absolutismus durchaus widersprochen haben, wenn er die Entwicklung der Grundstücksparzellierung etwa sich selber überlassen hätte. Die Anschauung von den vorsorgenden Aufgaben der staatlichen Verwaltung verlangte vielmehr gerade auf diesem Gebiet ein entschiedenes Eingreifen der Staatsgewalt. Teils wurden ganze Abschnitte einzelner Straßen dem Kleinbau vorbehalten; teils wurde innerhalb eines Häuserblocks eine Hälfte zur Aufteilung in kleine Grundstücke ausgeschieden. Die soziale Fürsorge für die Bodenparzellierung war eine äußerst weitgehende, und es ist von hohem Interesse, in den Bebauungsplänen des 17. und 18. Jahrhunderts die Einteilung der Grundstücke, die bis zu der kleinsten Parzelle heruntergehen, zu verfolgen.

Ich gebe hier die Abbildungen von zwei Baublöcken aus der Altstadt Mannheim wieder, die als typisch für das Bausystem dieser Periode gelten können (Abb. 15). Die Grundstücke sind nach der Bebauung des Jahres 1900 eingezeichnet; die Höfe sind zum Teil überbaut worden; die ursprüngliche Grundstückseinteilung ist indes noch genau erhalten und erkennbar. Es zeigt sich, daß von jedem Häuserblock etwas weniger als die Hälfte auf größere Grundstücke entfällt, mit Höfen für kaufmännischen und gewerblichen Betrieb. Die zweite, größere Hälfte dagegen ist für kleine Parzellen vorbehalten, wobei die Abmessungen sich bis zu den kleinsten Grundstücken abstufen. Die Absicht, den Kleinbürger und Handwerker und allgemein die minder wohlhabenden Klassen mit Grundbesitz auszustatten, geht aus der Blockeinteilung deutlich hervor. Die Bereitstellung kleiner Parzellen ist besonders klar sichtbar in dem oben S. 69 zitierten ersten Stadtplan vom Jahre 1622.

Die gleichen Absichten lassen sich in den anderen Stadtanlagen des 17. und 18. Jahrhunderts nachweisen, so in Berlin in der Friedrichstadt. Die Baublöcke der Friedrichstadt zeigen ebenfalls die gemischte Parzellierung, wenn auch nicht mit der gleichen Regelmäßigkeit durchgeführt wie in Mannheim; von den Nebenstraßen waren einzelne vorzugsweise zu kleinen Parzellen — Dreifensterhäusern — aufgeteilt, die jetzt allerdings zum großen Teil verschwunden sind. — Mit großer Deutlichkeit hat sich die Abstufung und Mischung der Parzellierung in Erlangen erhalten. In der Hauptstraße überwiegt die breite Baustelle von verschiedenen Abmessungen; die Nebenstraßen enthalten viel-



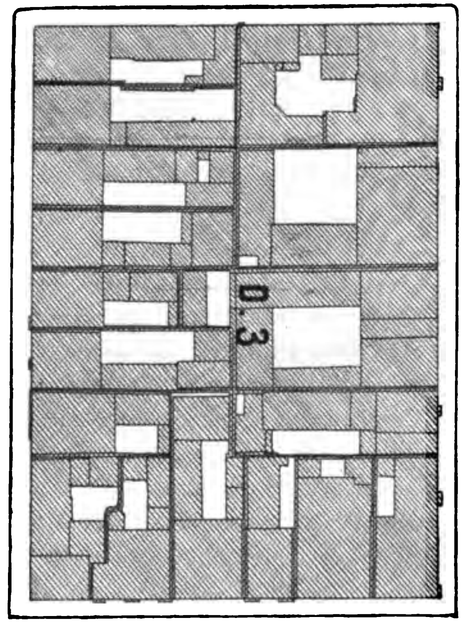


Abb. 15. Baublöcke der Altstadt Mannheim. Maßstab 1 : 500.

fach das kleine Drei- und Vierfensterhaus, das in einzelnen dieser Straßen die vorherrschende Parzellierungsform bildet.

Wie die absolutistische Verwaltungspolitik die erste Einteilung der Grundstücke überwachte, so wollte sie die Parzellen auch dauernd erhalten und vor dem Aufkaufe geschützt wissen. Diesem Zweck diente eine (durch die Städteordnung aufgehobene) Vorschrift des Preußischen allgemeinen Landrechts; sie bestimmte, „daß die Zahl der Bürgerhäuser

erhalten werden solle, auch deren mehrere, ohne besondere Erlaubnis, nicht in eins zusammengezogen werden dürfen"[1]). —

Das System des landesfürstlichen Städtebaues unterscheidet sich wesentlich von dem städtisch-mittelalterlichen; es hat tiefgreifende Neuerungen in der Stadtanlage und im Wohnungswesen eingeführt. Der landesfürstliche Städtebau erfaßt die Anlage der Stadt als einheitliches Ganzes, wobei die Planmäßigkeit sich bis auf die Regelung jeder, die äußere Erscheinung betreffenden Einzelheit erstreckt. Das Schönheitsideal ist die Symmetrie, die in der Richtung der Straße, in der Raumgestaltung der öffentlichen Plätze, wie in der Behandlung der privaten Gebäude zur Durchführung gelangt. Der ordnende Wille des Fürsten verkündet sich in der Stadtanlage. Das System als Ganzes, jetzt zum ersten Male durch die Wissenschaft und eine angesehene Literatur vertreten, war der zutreffende Ausdruck der zeitgenössischen Zustände; zum Schematismus wurde es erst späterhin, als die künstlerischen Gedanken und die Aufgaben des Absolutismus geschwunden waren.

Auf dem Gebiet der Bodenparzellierung haben sich bedeutsame Änderungen vollzogen. Infolge der einheitlich-gleichmäßigen Straßenanlage ist weggefallen die Scheidung zwischen Verkehrsstraße und Wohnstraße, sowie die beliebige Aufteilung des Wohnlandes durch den einzelnen Grundbesitzer. Diese beiden Grundzüge des mittelalterlichen Städtebaues hingen, wie wir wissen, eng zusammen. Für lange Zeit hinaus blieb der Grundsatz der Straßendifferenzierung dem kontinentalen Städtebau verloren. Obrigkeitlich geregelt erscheint jetzt die gesamte Straßenführung; die Staatsgewalt drückt auch dem Straßenbild ihr Gepräge auf. Um so deutlicher tritt die dem Berufe des Staates entsprechende Aufgabe der sozialen Bodenparzellierung hervor, die jetzt mit bewußter Absicht und als amtliche Tätigkeit durchgeführt wird. Neben dem Etagenhause findet das Kleinhaus seine sicher verbürgte Stelle; die Bodenaufteilung entspricht der Schichtung der Einwohnerschaft.

Für die Bodenaufteilung gelangt eine schematische Geländeeinheit zur Anwendung; es ist der Baublock, d. h. die als geometrische Figur geschnittene, von gleichartigen oder gleichwertigen Straßen umgebene Grundstückseinheit. Die Rechtssätze des Bauwesens, deren sich der Absolutismus bediente, entstammen im übrigen dem mittelalterlichen Stadtrechte.

Literatur.

P. Clauswitz, Einleitung zu Borrmann, Die Bau- und Kunstdenkmäler zu Berlin. Berlin 1893.

Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten. Jena 1901.

1) Vgl. meine „Städtische Bodenfragen", S. 100.

Otto Peters, Magdeburg und seine Baudenkmäler. Magdeburg 1902.
Mannheim in Vergangenheit und Gegenwart. Bd. II. Geschichte Mannheims, bearbeitet von Friedr. Walther. Mannheim 1907.
E. Consentius, Alt-Berlin Anno 1740. Berlin 1908.
Kurt Ehrenberg, Baugeschichte von Karlsruhe. Karlsruhe 1909.
A. E. Brinckmann, Stadtbaukunst des 18. Jahrhunderts. Städtebauliche Vorträge, VII, 1. Berlin 1914.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Waldemar Kuhn, Kleinsiedelungen aus friderizianischer Zeit. Berlin 1915.
Paul Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus. Leipzig 1915.
Rud. Eberstadt, Zur Geschichte des Städtebaus. Zeitschr. „Kunst und Künstler", Juni- und Juliheft 1916.

Vierter Abschnitt.

Die Gegenwart.

1. Die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts.

§ 16. Die wohnungspolitischen und städtebaulichen Probleme der Gegenwart stehen im engen Zusammenhang mit der neuzeitlichen Bevölkerungsbewegung, einer Bewegung von so gewaltiger Größe, wie sie kein uns voraufgehender Zeitabschnitt gekannt hat. Denn sie erschöpft sich nicht in einer Wanderungsbewegung, nicht in einer Eroberung, Besiedelung und Verschiebung; sie entsteht vielmehr aus dem gleichzeitigen Zusammentreffen dreier mächtigen Faktoren: 1. Herausbildung neuer Erwerbsformen, 2. außerordentlich starke Bevölkerungsvermehrung, endlich 3. neue Schichtung und neue Gliederung der Volksmassen. Den Ausgangspunkt bildet die Umwälzung der Industrietechnik, die das 18. Jahrhundert vorbereitet hat und die sich seit Anfang des 19. Jahrhunderts in ihrer vollen Wirkung durchzusetzen beginnt. Die Handwerkstechnik und der handwerksmäßige Erwerb werden überwunden durch die Fabriktechnik und die Großindustrie. Kein Volk ist sich zunächst der Bedeutung dieses Vorgangs vollständig bewußt gewesen. Wir hören wohl von den schlimmen Wirkungen, die diese Zeit, wie jede Übergangszeit, hervorbringt. Wir hören von dem Arbeiterelend, von dem Fabrikelend, der Ausbeutung, den Krisen. Aber was hier Großes, Neues, Dauerndes entsteht, das wird noch nicht erkannt.

Die Industrie mit ihrer Produktionssteigerung zieht seit Anfang des 19. Jahrhunderts fortgesetzt neue Arbeitermassen heran. Zu Zehntausenden, bald zu Hunderttausenden strömen die Arbeiterscharen in die Städte und die Fabrikorte, die ihnen zweierlei bieten müssen: Arbeit und Unterkunft. Zunächst erscheint der Industriearbeiter als ein nicht klassifizierbarer Neuling. Er verlangt Unterkunft, aber nicht

nach der Art des Bürgers und des Handwerkers, für den die Wohnung oder das Haus regelmäßig zugleich noch die Arbeitsstätte, die Werkstätte, den Geschäfts- und Betriebsraum bieten mußte. Der Industriearbeiter arbeitet vielmehr in der neuen Fabrik und gebraucht für sich nur die „Kleinwohnung". Wohl hatte die ältere Zeit einen gewissen Bestand an „geringen" Wohnungen für kleine Leute gekannt; aber so wenig wie die verfallenen Einrichtungen des Zunftwesens und des Merkantilsystems, oder vielleicht noch weniger als diese, war der Stand der Wohnungsproduktion dem mächtig hervortretenden Bedürfnis einer neuen Zeit angepaßt.

Zunächst wurden in den rasch wachsenden Städten die vorhandenen Gelegenheiten und die Zeitumstände unbedenklich ausgenutzt. Die ältere Zeit hatte Freiflächen innerhalb der städtischen Grundstücke übrig gelassen; auf den Höfen ist Raum genug; die Innenflächen der Grundstücke werden zu Kleinwohnungen ausgebaut und der einträglichsten, gewinnbringendsten Verwendung als Bauland zugeführt. Aber nicht immer macht man sich die Mühe, neu zu bauen. Verfügbare Baulichkeiten, Schuppen, Lagerhäuser, Stallungen werden zu Wohnzwecken umgewandelt. Ältere Bürgerhäuser, zu größeren Wohnungen bestimmt, werden in Kleinwohnungen aufgeteilt und zimmerweise abvermietet. Planlos, regellos wird in den Städten und den Fabrikorten gebaut; ohne Vorschrift und ohne Vorkehrung wird der Boden genutzt. Daß hier etwas Neues, Selbständiges geschaffen werden müsse, wird nicht erkannt.

Die Stärke der Industrialisierung ist während der ersten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts nicht bei allen Völkern die gleiche. In England, das die neue Technik zuerst ausbildete, ist die Betriebskonzentration am weitesten vorgeschritten; ihm zunächst wurden Belgien und Frankreich von der Industrie- und Arbeiterbewegung ergriffen, während Deutschland aus wirtschaftspolitischen Gründen noch lange zurückstand. Immerhin macht sich die neue Entwicklung seit Anfang des 19. Jahrhunderts in weitestem Umfang in dem Siedelungswesen auf dem Festlande wie in England geltend. In Belgien bietet sich ein kennzeichnendes Beispiel des Gegensatzes zwischen der neuzeitlichen Bevölkerungsbewegung und der Ausgestaltung des Städtebaues in der Stadt Gent. Die Bevölkerung der einst reichen und gewerbetätigen Stadt war im Jahre 1796 auf 54000 Einwohner gesunken, unter denen man insgesamt nur noch 976 Arbeiter zählte. Im Jahre 1801 begründete Lieven Bauwens, der die geheimgehaltene neue Technik unter Lebensgefahr in England erforschte, die erste mechanische Spinnerei; im Jahre 1817 wurden bereits 50 Baumwollspinnereien und 13 Baumwolldruckereien gezählt, die in ihren Betrieben allein 16000

Arbeiter — ungerechnet die neu hinzugekommenen Arbeiter anderer Gewerbszweige — beschäftigten; ein außerordentliches Wachstum der reinen Arbeiterbevölkerung in diesem kurzen Zeitraum. Die Unterbringung der neuen Zuwachsbevölkerung erfolgte in gedrängtester Ausnutzung; bürgerliche Wohngebäude wurden zu Kleinwohnungen aufgeteilt, hofwärts gelegene Baulichkeiten jeder Art zu Wohnzwecken hergerichtet; namentlich wurden die Hofflächen und das Hinterland dicht mit Kleinwohnungen überbaut. Aus Holland beschreibt eine zeitgenössische Schilderung die „geringen Wohnungen" in Utrecht; in Lagerschuppen, in Durchgängen, an engen winkeligen Pfaden wurden Kleinwohnungen eingerichtet. Mißstände größten Umfanges bestanden in den Arbeitervierteln der französischen Städte. Schlechte Behausungen, dichte Zusammendrängung der Bevölkerung waren kennzeichnend für die Wohnweise der Industriearbeiter. — Die intensivste Vermehrung der Industriebevölkerung hatte während dieses Zeitabschnittes in England stattgefunden. Vom Jahre 1801 bis zum Jahre 1831 vermehrte sich die Zahl der bewohnten Gebäude von 1870476 auf 2866595, ein Zuwachs von rund 1 Million Gebäuden oder 50% des Bestandes in drei Jahrzehnten. Die Kleinwohnungen, auf die die Hauptmasse des Zuwachses entfiel, waren schlecht gebaut; rücksichtslose Ausnutzung des Bodens und dichte Anhäufung der Bevölkerung bildeten auch hier vielfach das Merkmal der Kleinwohnungsbezirke in den Industriestädten.

Mit Recht dürfen wir schwere Vorwürfe gegen die unverantwortliche Behandlung des Kleinwohnungswesens dieses Zeitabschnittes richten. Es ist indes nicht zu übersehen, daß die Schwierigkeiten für die damalige Zeit in einer doppelten Richtung lagen; einmal in der absoluten Größe der Aufgaben, ferner in der vollständigen Neuheit der Entwicklung, auf die man unmöglich vorbereitet sein konnte. Die Industriestädte und die neuen, rasch emporschießenden Industriedörfer waren in keiner Weise darauf angelegt, eine Massenbevölkerung aufzunehmen; Jahrzehnte mußten darüber hingehen, bevor man die notwendigen Erkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der städtischen Bevölkerungsanhäufung gewonnen hatte. Das nächste Ergebnis war, daß die städtischen Kleinwohnungen — in den Städten machten sich die Mißstände hauptsächlich geltend — ohne Regelung und Vorkehrung lediglich gemäß der gewinnbringendsten Verwendung des Raumes angelegt wurden. Die Zusammendrängung steigerte sich in gleichem Schritt mit dem Wachstum der Bevölkerung. Zugleich aber — und dieser Umstand zählt zu den Kennzeichen der Periode — mangelten noch vollständig diejenigen Einrichtungen, die uns heute in städtisch besiedelten Bezirken mit dichter Bevölkerung als schlechthin unentbehrlich erscheinen. Der Zeitabschnitt von 1800 bis ca. 1840 stellt

sich demnach als das erste Stadium der neuen Entwicklung des Kleinwohnungswesens dar; er war lediglich eine Übergangszeit mit all den Fehlern und Mißgriffen, die einem solchen Abschnitt anhaften.

Einen Wendepunkt bedeuten die Jahre 1830—32. In einem der schlimmsten Ausbrüche durchzog die Cholera die dichtbevölkerten, schlechtgehaltenen städtischen Bezirke und richtete allenthalben die größten Verheerungen an. Der Zug der Seuche ging durch ganz Westeuropa, und schwer rächte sich jetzt die Vernachlässigung des Städtebaues. Mit Schrecken erkannte man die Gefahren, die für die Gesamtheit der städtischen Einwohner aus den Zuständen schlecht gebauter, schlecht ausgenutzter, planlos angelegter Wohnbezirke entstanden.

Zum ersten Male zeigte jetzt die Allgemeinheit Interesse für die „Wohnungsfrage". Die Epidemien, die Landesseuchen sind es gewesen, die zuerst eine öffentliche Teilnahme für das Wohnungswesen erweckt haben. Diesen Ausgangspunkt der neueren Wohnungs- und Städtebaupolitik müssen wir wegen des Verständnisses der weiteren Entwicklung festhalten. Der Anteil an dem Kleinwohnungswesen bezog sich immer noch auf ein nur beschränktes Teilgebiet. Die allgemeinen gesundheitlichen Gefahren schlecht gehaltener Wohnbezirke hatte man erkannt — zunächst nichts weiter. Es fragte sich, welche weiteren Folgerungen gezogen würden.

Hier trennen sich nun die Wege der europäischen Völker in der Entwicklung des Städtebaues. In England zuerst wurden eingreifende Reformen vorgenommen. Die neue Hygiene des Städtebaues wurde geschaffen mit ihrer bekannten Dreizahl: Straßenpflasterung, Trinkwasserversorgung, Kanalisation — alles Dinge, die die voraufgehende Zeit bei der Anhäufung von Volksmassen in städtischer Besiedelung nicht oder nur wenig gekannt hatte. Schritt für Schritt wurde aber dann die englische Wohnungsgesetzgebung ausgebildet, die sich von Anfang an mit der Kleinwohnung und der Arbeiterwohnung als einem selbständigen Gebiet des Städtebaues beschäftigte. Das ist der Grund, weshalb wir immer wieder von England im Städtebau hören. Die neuzeitliche Technik des Städtebaues und der Städtehygiene ist hier begründet und zuerst eingeführt worden. In technischer Hinsicht mußten wir von dieser älteren Entwicklung des Auslandes lernen. Aber — dies ist schon hier nachdrücklich hervorzuheben — wir haben nicht den Wunsch, englische Einrichtungen schlechthin nach Deutschland zu übertragen. Im Gegenteil, die ältere Generation, die Gegner des neuen Städtebaues sind es gewesen, die in geradezu sklavischer Nachahmung gedankenlos englische Einrichtungen übernommen und nachgebildet haben.

Es bedarf, nach unserer voraufgehenden Schilderung, gewiß nicht des Hinweises, wie unbedingt notwendig die Einführung hygienischer

Vorkehrungen in den Städten war. Der Fehler im festländischen Städtebau bestand darin, daß man glaubte, lediglich durch die Anwendung der heiligen Dreizahl der Hygieniker, Straßenpflasterung, Wasserleitung und Kanalisation, befriedigende Wohnverhältnisse schaffen zu können. Um die Hauptaufgaben des Städtebaues — Bodenaufteilung, Hausformen, Wohnweise — hat man sich hierbei nicht gekümmert. Gerade unter Anwendung der älteren hygienischen Anforderungen wurden die ungünstigsten Wohnformen in unseren Städten neu eingeführt; auch dies ein sprechendes Zeugnis, daß Einzelmaßnahmen im Wohnungswesen unzureichend sind. — Daß von den neueren Hygienikern (wie von Gruber, Grotjahn, Kaup u. a.) die Fehler der älteren Schule heute allgemein verurteilt werden, braucht hier kaum bemerkt zu werden.

§ 17. In Deutschland befand sich die Industrie seit Anfang des 19. Jahrhunderts, wenn sie auch gegenüber den westlichen Nachbarländern begreiflicherweise zurückstand, in allgemeinem Aufsteigen. Eine raschere Entwicklung setzte seit den 40er Jahren ein, nachdem die Gründung des deutschen Zollvereins (1828/1835) erstmalig einen großen inneren Markt und die Voraussetzungen für erweiterte Beziehungen geschaffen hatte, während zugleich durch den Eisenbahnbau seit 1835 vollständig neue Bedingungen für Gütererzeugung und Güterbewegung hergestellt wurden. Eine konzentrierte Großindustrie war indes erst in geringem Umfang vorhanden; eine Verschiebung der Bevölkerung zugunsten der Städte, wie sie damals England längst zu verzeichnen hatte, war noch nicht eingetreten. Die Bevölkerung und das Wachstum der Städte zeigt folgende Ziffern:

Tabelle 1.

Einwohnerzahl und Wachstum deutscher Städte 1815—1840.

	1815/16[1]	1840		1815/16[1]	1840
Dortmund	4 465	7 205	Nürnberg	26 854	46 824
Duisburg	4 508	7 021	Leipzig	34 035	51 712
Essen	4 714	6 391	Frankfurt a. M.	41 458	56 939
Chemnitz	13 623	23 476	Cöln	50 187	75 858
Crefeld	14 873	25 897	Dresden	50 321	82 014
Hannover	14 700	24 591	München	53 672	96 922
Barmen	19 030	30 847	Breslau	75 082	97 664
Mannheim	19 631	22 838	Hamburg[2]	125 476	151 947
Elberfeld	21 710	31 514	Berlin	197 717	322 626
Düsseldorf	23 391	25 063			

Um 1815 hatten die Städte mit alter Gewerbetätigkeit, die heute die größten Industriezentren der Kohlen- und Eisenindustrie darstellen, 4000—5000 Einwohner; sie erreichen in der Folgezeit bis 1840 etwa 6—7000 Bewohner, prozentual genommen allerdings ein bedeutender

1) Zählungen: Sachsen 1815, Preußen 1816, Frankfurt 1817, Bayern 1818, Hamburg 1821; Vergleichsziffern für 1910 s. III. Teil.

2) Stadt und Vorstadt.

Zuwachs. In der Textilindustrie sind 1815 Städte von rund 20000 Einwohnern vorhanden, die ihre Bewohnerzahl bis 1840 in erheblichem Verhältnis, um 50—75% steigern. Doch zählen noch im Jahre 1815 Städte von 20000 Einwohnern allgemein zu den bedeutenden und noch im Jahre 1840 nimmt eine Stadt mit 50—70000 Einwohnern eine hervorragende Stellung ein. Über 100000 Einwohner zählen im Jahre 1840 nur zwei Städte, Hamburg und Berlin. Im Durchschnitt beträgt der Bevölkerungszuwachs der Städte unserer Liste von 1815 bis 1840 rund 50%.

In den Bezirken mit altüberlieferter Industrie war der eigene Hausbesitz des Arbeiters allgemein verbreitet; übliche Hausform war das Einfamilienhaus, öfter auch das eine zweite, vom Eigentümer abvermietete Wohnung enthaltende Kleinhaus. Doch auch die für Mietszwecke hergestellten Kleinwohnungen befanden sich meist in kleinen Häusern; die großen Hausformen wurden gerade für die Arbeiterwohnung nur wenig angewandt. Das Massenmietshaus war als allgemeiner Typus überhaupt, auch außerhalb der eigentlichen Industriebezirke, vollständig unbekannt.

Vgl. die Abbildung des typischen Arbeiter-Kleinhauses des rheinischen Industriebezirks aus den 40er Jahren, Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 47. Die Abbildung zeigt die übliche Wohnweise des Textilarbeiters, des Webers, des Bandwirkers, der im eigenen Hause auf seinem Webstuhl für Rechnung eines Fabrikanten arbeitete. Nebenbei betrieb die Familie in dem anschließenden Gärtchen eine kleine Eigenwirtschaft mit Obst- und Gemüsezucht, die für die Befriedigung der Haushaltsbedürfnisse eine wesentliche Bedeutung hatte. Außerdem wurde eine Ziege gehalten, mitunter auch ein Schwein aufgefüttert. Gelegenheit zur Pachtung billigen Landes für den Kartoffelbau bot sich den Industriearbeitern damals allgemein.

Wir können das alte Kleinhaus mit Hof und Gärtchen lediglich in seiner Eigenschaft als Bau- und Wohnungsform mit der Arbeiterwohnung unserer Tage vergleichen. Es ist aber auch notwendig, die Bedeutung der Wohnweise für die Wirtschaftsführung in Betracht zu ziehen. Die bei der älteren Wohnweise leicht gegebene und fast selbstverständliche Möglichkeit der Eigenproduktion hat heute für den städtischen Arbeiter so gut wie vollständig aufgehört. Selbst das Halten von Vorräten ist heute in nennenswertem Umfang kaum mehr möglich; alles, was zur Lebenshaltung gehört, muß gekauft werden. Demgemäß hat der Arbeitslohn heute ganz andere Bedürfnisse zu decken als vor 50 Jahren, und die Wohnungsmiete erstreckt sich nicht mehr auf die gleichen Leistungen. Der Wegfall aller Eigenproduktion zählt zu den bedeutsamsten Umwälzungen in der Lebenshaltung des Arbeiters und müßte — was indes regelmäßig übersehen wird — bei Vergleich-

ungen entsprechend berücksichtigt werden. Auch ein mehrfach gesteigerter Geldlohn wird hier nicht immer für die eingetretenen Wandlungen einen Ausgleich bieten. Für die Beurteilung der Entwicklung der Wohnverhältnisse und der Wohnungsmieten aber bildet die Veränderung des Wohnungstypus, die sich zahlenmäßig überhaupt nicht ausdrücken läßt, eines der wesentlichsten Momente, das erst neuerdings infolge der Erfahrungen der Kriegszeit wieder in seiner Bedeutung gewürdigt wird[1].

Als Wohnform besitzt der ältere Bautypus des Kleinhauses eine nicht geringere Bedeutung. Die Anlage der Wohnung und die Gestaltung des Wohnungsgrundrisses sind befriedigend. Die vorhandene Freifläche gestattet den Aufenthalt und die Bewegung beim Hause. Der Erwerb des Hauses zum Eigenbesitz war möglich; ebenso war die Gelegenheit zur Abgabe von Mietwohnungen gegeben. Für den Arbeiterstand und seine Kleinwohnung war mithin in Deutschland, wie in den Nachbarländern, ein bestimmter Wohnungstypus vorhanden, dem nach der wirtschaftlichen, sozialen und bautechnischen Seite wertvolle Eigenschaften zukamen. Die neue Periode des Städtebaues hatte nunmehr die überlieferten Wohnformen weiterzubilden und bedürfnisgemäß auszugestalten.

2. Die jüngste Bauperiode.

§ 18. Schärfer treten seit den 40er Jahren des 19. Jahrhunderts die inneren Probleme des neuen Zeitalters hervor. Die wirtschaftlichen Umwandelungen machen ihre Folgen, die politischen Umwälzungen machen in stürmischen Ausbrüchen ihre Forderungen geltend. Auch auf unserem Gebiet naht die Übergangsperiode der Vorbereitungen und Erwägungen ihrem Ende; die Zeit kommt heran, die die entscheidenden Grundlagen einer neuen Entwicklung herstellt und einen neuen Abschnitt des Städtebaues, den dritten in der Reihenfolge unseres Städtewesens, einleitet.

Die Führung des neuen städtebaulichen Abschnitts fiel in den festländischen Staaten — wie oft genug bei der Regelung unserer Verwaltungseinrichtungen — an Frankreich. Während man aus England die Technik der Städtehygiene entnahm, wurde für die äußere Gestaltung der Stadtanlage und der Hausformen Frankreich maßgebend, das in den 50er Jahren des 19. Jahrhunderts ein geschlossenes System des neuen Städtebaues entwickelte. Bereits seit den 40er Jahren hatte sich die Notwendigkeit städtebaulichen Eingreifens in Paris, Lyon und

1) Vgl. Grotjahn, Wandlungen in der Volksernährung, Schmollers Forschungen, Bd. XX, S 2 f.; Paul Möller, Wohnungsnot und Grundrente, Conrads Jahrbücher 1902, S. 38; Wagner, Tätigkeit der Stadt Ulm. Ulm 1903, S. 45 u. öfter; Kaup, Familiengärten, Schr. d. Zentralstelle f. Volkswohlfahrt. Berlin 1912.

den französischen Industriebezirken immer mehr herausgestellt. Die Sanierung der schlechtesten Stadtteile unter Anwendung der Niederlegung und Enteignung — übrigens eine alte, schon im 18. Jahrhundert aufgestellte Forderung — wurde erörtert. Durch die Säuberung verwahrloster und unterwertig gewordener Wohnbezirke sollte eine Besserung des Kleinwohnungswesens angebahnt werden. Wenn es im übrigen zunächst die traurigen sanitären Zustände der Arbeiterbezirke waren, die die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Wohnungsfrage gelenkt hatten, so gesellten sich jetzt noch politische Momente hinzu, um die Städtebaubewegung in Fluß zu bringen. Die Arbeiterschaft hatte sich organisiert und trat als Stand, als gesonderte Klasse auf, ihre Forderungen in politischen Bestrebungen verfechtend. Volkswirtschaftliche, politische und hygienische Faktoren drängten somit auf eine Neugestaltung im Städtebau.

Vorbereitende und einleitende Schritte wurden noch unter Louis Philipp unternommen. Das allgemeine, den neuen Forderungen nicht genügende Enteignungsrecht wurde neu geregelt durch ein Gesetz vom 3. März 1841, das das Gesamtgebiet der Enteignung zusammenfaßt und den Begriff und die Grenzen des öffentlichen Interesses bei Eigentumsentziehung behandelt. Zu größeren Unternehmungen im Bereich des Wohnungswesens und des Städtebaues kam es indes erst unter Napoleon III. Bei meinen Untersuchungen über den neuzeitlichen Städtebau werde ich immer wieder auf den Einfluß dieses merkwürdigen, in seinen städtebaulichen Bestrebungen lange nicht genug beachteten Mannes hingewiesen. Ob es sich handelt um die Aufgaben der Innenstadtsanierung, um das System der Stadterweiterung, um die Bodenkapitalisierung; ob um die Anregung zum Bau von Arbeitervierteln, zur Errichtung von Werkswohnungen, zur Begründung gemeinnütziger Baugesellschaften — immer gehen die Fäden auf die Zeit und die Umgebung Napoleons III. zurück. Der Ursprung des im 19. Jahrhundert zur allgemeinen Geltung gebrachten Systems, seiner Ziele und seiner verhängnisvollen Fehler, ist hier zu suchen.

Napoleon III. erkannte im Städtebau das Gebiet, das seinen wirtschaftspolitischen, wie seinen staatspolitischen Bestrebungen die weiteste Entfaltung gestattete. Es ist nicht richtig, wenn nach vielverbreiteter Annahme Eugen Haußmann als der eigentliche Schöpfer des neuen Paris angesehen wird; er war nur der, allerdings verständnisvolle und tatkräftige Gehilfe des Kaisers. Der Urheber des gewaltigen Werkes ist Napoleon III. selber; der Plan der städtebaulichen Neugestaltung war entworfen, die grundlegenden ersten Maßnahmen waren bereits verfügt, als Haußmann zur Durchführung berufen wurde. Die Formen, unter denen der Neubau von Paris unternommen wurde, — es handelt

sich um ein vollständiges System der Bodenpolitik — entsprechen durchaus der napoleonischen Maxime, die dahin ging: eine dünne soziale Oberschicht, die man reichlich und freigebig verdienen ließ, mit ihren Interessen an die Regierung zu ketten; durch Förderung der kapitalistischen Unternehmung aber der arbeitenden Klasse Gelegenheit zu Arbeit und Geldverdienst zu schaffen. An den eigentlichen bautechnischen Betrieb schlossen sich die ergänzenden Einrichtungen, die für den neueren Städtebau auf dem Festlande kennzeichnend sind, die Hypothekenbanken, die Grundstücksunternehmungen, die Finanzinstitute; Einrichtungen, die späterhin als Zubehör des neuen Städtebausystems von anderen Ländern übernommen wurden. Ein Zeitabschnitt regster spekulativer Betätigung im Städtebau setzte ein, wenn auch in Frankreich bei der geringeren Schärfe des französischen Hypothekenrechts die organisierte Grundstücksspekulation nicht den Umfang annehmen konnte, wie späterhin in Deutschland.

Den ersten Schritt zur Ausführung des neuen Programms bedeutete das Dekret vom 10. März 1852, das den Durchbruch einer 30 m breiten Verkehrsstraße quer durch den Pariser Stadtkern verfügte, das bedeutsame Décret relatif aux rues de Paris, das den neuen Abschnitt des Pariser Städtebaues einleitet und die Tätigkeit Haußmanns vorbereitet. Das Dekret verleiht jeder französischen Stadt, die ein entsprechendes Gesuch stellt, ein weitgehendes Enteignungsrecht zu dem Zweck der Verbreiterung, Neuführung oder Anlegung von Straßen. Zweifellos handelt es sich bei dem Dekret um ein Sanierungsgesetz; sein Ziel ist nicht die Stadterweiterung, sondern die Umgestaltung innenstädtischer und altstädtischer Bezirke. Auf der durch das Dekret von 1852 hergestellten Grundlage begann die Neugestaltung von Paris. Mit Staunen sah man, was hier unternommen wurde; wie die alte Baumasse einer Millionenstadt durch Niederlegung und Aufbau, durch ein weitgreifendes System von Verkehrswegen neu gestaltet wurde; wie in einem gigantischen Werk Unsummen von Werten umgewandelt und, durch den Städtebau um ein Vielfaches vermehrt, neugeschaffen wurden. An die Neuanlegung der Altstadt schloß sich die Stadterweiterung, die sich konzentrisch um die Innenstadt lagerte, von baumbepflanzten weiten Ringstraßen durchzogen und durchweg, gleich den Innenbezirken, die stattlichsten breiten Straßenzüge aufweisend. Großzügige, auf die äußere Prachtentfaltung angelegte Städtebilder boten sich allgemein dar.

Paris war die bewunderte neuzeitliche Großstadt. Wenn, wie oben bemerkt, England die neue Technik der Städtehygiene zeigte, so wurde für die äußere Anlage der Stadt, für den Straßenbau, die Hausformen und die monumentale Gestaltung Paris das einflußreiche

Vorbild der festländischen Großstadt. Das „Imposante", die Aufwendung großer Mittel in der Straßenanlage, in der Platzgestaltung und in den Hausfassaden wurde zur Geschmacksrichtung im Städtebau, die in Cöln wie in Berlin, in Amsterdam wie in Wien übernommen und fortgebildet wurde. „Großstädtisch" wurde für den festländischen Städtebau gleichbedeutend mit großen Hausformen und äußerem Aufwand.

Wohnungspolitisch und städtebaulich waren die Eigenheiten dieses Systems durch die gegebenen Umstände bestimmt. Den Ausgangspunkt bildete die Innenstadtsanierung, berechtigterweise eine Aufgabe des Ingenieurs. Hier galt es, rücksichtslos durch das Gelände durchzuschneiden, breite kostspielige Straßenzüge zu schaffen, dem Verkehr leistungsfähige Wege zu bieten. Hier allerdings war der Straßenbau die Hauptsache. Das Gelände war ferner infolge seiner Lage hochwertig; der Preis steigerte sich nochmals durch die hohen Kosten der Straßenanlage; hier waren die Stockwerkshäufung und die großen Hausformen angebracht. Der Fehler bestand darin, daß man dieses imponierende und allgemein bewunderte System zur Schablone des Städtebaues machte und es gedankenlos auf die Stadterweiterung und die Neubaubezirke übertrug.

Zunächst wurde hierdurch der naturgemäße, stets festzuhaltende Unterschied zwischen Innenstadt und Stadterweiterung verwischt. Die Stadterweiterung wurde nichts anderes als ein minderwertiger Abklatsch der Innenbezirke. Das Straßennetz wiederholte sich in den Außenbezirken; ein Bebauungsplan war zumeist nichts weiter als ein Schema von Baublockfiguren. Ferner wurde der notwendige Gegensatz in der Behandlung der Großwohnung und der Kleinwohnung aufgehoben. Als die Norm der Bodenaufteilung galt lediglich das Großgrundstück, das für die großen und herrschaftlichen Wohnungen brauchbar, für die Kleinwohnung dagegen völlig ungeeignet ist und nur in der Form des Vielwohnungshauses genutzt werden kann.

Als wesentlicher Grundzug erscheint in dem hier geschilderten System der „Kultus der Straße". Von der Straße aus und für die Straße wurden die Städte gebaut. Der großstädtische Städtebau war nunmehr eigentlich nur Straßenbau. Damit aber wurde die Straße einer ihrer wichtigsten Aufgaben entfremdet, der vorteilhaftesten, besten, billigsten Aufteilung von Wohngelände zu dienen.

Aber noch ein zweites Ergebnis wurde hierdurch herbeigeführt; es ist die Auftreibung des Bodenpreises. Der Kultus der Straße bietet das erste Mittel, um — infolge der Überwälzung der Straßenkosten auf die Baustelle — die Verteuerung des Bodens und somit den Zwang schlechter Bauformen hervorzubringen. Die teuere Straße verlangt als Gegenleistung die Zusammendrängung der Bevölkerung durch

Stockwerkshäufung. Während äußerlich die Straße eine stattliche Bauweise vortäuschte, entstanden das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne mit ihren schlechten Wohnverhältnissen, denen als notwendige Begleiterscheinung die ungünstigen Wirkungen für die Wohnungsproduktion und die Bodenwertentwicklung hinzutraten.

§ 19. An erster Stelle wurde Belgien in den Einflußbereich des neuen französischen Städtebaues gezogen. Die Landeshauptstadt Brüssel hatte seit langer Zeit in Paris das städtebauliche Muster erblickt; zudem waren in Brüssel für die Altstadt und Innenstadt entsprechende Aufgaben der Städtereinigung und Umgestaltung durchzuführen, wie sie Napoleon in Paris unternommen hatte. Mit Hilfe eines dem Pariser Dekret nachgebildeten Enteignungsgesetzes wurden umfangreiche Unternehmungen der Sanierung von Stadtbezirken, der Niederlegung von Häuservierteln und der Neuanlegung von großstädtischen Straßenzügen durchgeführt. Eine ähnliche Periode der Bautätigkeit, wie in Paris, nur im Maßstab entsprechend verkleinert, entwickelte sich in Brüssel.

Indes wurden die wohnungspolitischen Folgen dieses Systems hier bald erkannt. Unter Aufwendung gewaltiger Mittel an öffentlichen und privaten Geldern entstanden große Geschäftshäuser, vornehme Kaufläden, weltstädtische Kaffeehäuser, Gasthöfe, Theater und teuere, herrschaftliche Wohnungen. Für das Kleinwohnungswesen dagegen war, wie es sich zeigte, in vielen Beziehungen eine offenkundige Verschlechterung eingetreten. Infolge der Niederlegung altstädtischer Bezirke war eine große Zahl der billigsten Kleinwohnungen in Wegfall geraten; das Ergebnis war, daß in den angrenzenden Bezirken sich die Mißstände der Zusammendrängung und Überfüllung bedenklich steigerten und zugleich der Mangel an Kleinwohnungen sich verschärfte. Die Überzeugung von der Einseitigkeit des seitherigen Systems drang durch und führte zu einer neuen Maßnahme, dem Gesetz vom 15. September 1867, das die Enteignungsbefugnisse, die man nach napoleonischem Vorbild einst für die alte Innenstadt geschaffen hatte, in erweitertem Umfang auf die Neubaubezirke übertrug. Das Gesetz ist symptomatisch und bedeutet insofern einen Markstein der Entwicklung, als es den Übergang der Verwaltungstechnik von der Innenstadt zu den lange vernachlässigten, allerdings auch jetzt noch nicht vollständig erfaßten Aufgaben der Stadterweiterung kennzeichnet.

Von wesentlichem Einfluß auf die Wohnungs- und Siedelungsverhältnisse wurde die Organisation der staatlichen Verkehrspolitik, die durch billige Fahrpreise und geeignete Verbindungen die Verkehrseinrichtungen systematisch in den Dienst des Kleinwohnungswesens stellte. Dem Industriearbeiter sollte die Möglichkeit geboten werden, unter

Festhaltung eines eigenen oder günstige Mietsverhältnisse bietenden Wohnsitzes nach einem selbstgewählten Beschäftigungsort auf Arbeit zu gehen und somit die vorteilhafte Verwertung seiner Arbeitskraft mit der Wahrung einer erwünschten Wohnweise zu verbinden. Die Wirkung dieser Verkehrspolitik ist eine für das Siedelungswesen günstige; der einseitigen Verteilung der Bevölkerung wurde, trotz der starken Entwicklung der Industrie, entgegengewirkt. Eine allgemeine Regelung des belgischen Kleinwohnungswesens erfolgte durch das im Jahre 1889 verkündete, seitdem durch verschiedene Nachträge erweiterte Wohnungsgesetz, das sich insbesondere die Förderung des Kleinwohnungsbaues und der Ansiedelung zum Ziele setzt. Nach beiden Richtungen wurden bedeutende Erfolge erzielt, wenn auch noch erhebliche Mißstände im Kleinwohnungswesen zu beseitigen sind. Die von dem französischen Städtebau beeinflußte Bauweise des Straßenschemas und der Stockwerkshäufung hat namentlich in Brüssel und in Antwerpen Eingang gefunden; in den übrigen Großstädten, wie insbesondere in der Industriestadt Gent, behauptet sich das Kleinhaus, während der Durchschnitt des ganzen Landes die niedrige Behausungsziffer von 4,83 Einwohnern auf das Haus aufweist.

Auch in Holland geriet die Gestaltung der städtischen Ausbreitung während der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts in den Großstädten Amsterdam, Rotterdam und Haag vollständig unter den Einfluß der in Paris und Brüssel ausgebildeten Anschauungen. Das Netz der breiten kostspieligen Straßen und der imposant gedachten Ringstraßen gelangte vielfach zur Anwendung. Bei der sich als notwendiges Ergebnis hieran anschließenden Einführung der gedrängten Bauweise wurde das überlieferte schmale Dreifensterhaus in den Großstädten durch Aufsetzen von Stockwerken zu einem Mehrwohnungshaus entwickelt; eine Umwandlung, für die sich der alte Grundstückstypus kaum eignet. Mißstände ergaben sich für das Kleinwohnungswesen nach verschiedenen Richtungen; die Herstellung der Kleinwohnungen verlief vielfach in wenig befriedigenden Formen. Ein bedeutsamer Umschwung im Kleinwohnungswesen knüpft sich an das im Jahre 1901 erlassene, durch spätere Zusätze fortgeführte Wohnungsgesetz, das zu den umfassendsten neueren Regelungen des Wohnungswesens zählt und nach den verschiedensten Richtungen günstige Wirkungen hervorgebracht hat. Das Fortschreiten der Besserung auf dem Gebiet der Kleinwohnungen — das niederländische Gesetz bezeichnet diesen Hauptteil der Wohnungen zutreffenderweise als die „Volkswohnungen" — ist unverkennbar. Nicht minder bedeutsam als die durch das Wohnungsgesetz angeregte Betätigung für das Kleinwohnungswesen erscheint indes der Umschwung der Anschauungen, der sich in den Fachkreisen

Hollands hinsichtlich der Behandlung des Sädtebaues neuerdings zu vollziehen beginnt. Der schematische Straßenbau mit seiner fehlerhaften Bodenaufteilung wird seitens der neueren Schule der Städtebauer und Wohnungspolitiker in Holland verworfen. Dem Vordringen schlechter Bauformen wird tatkräftiger Widerstand entgegengesetzt, und selbst mitten im Bereich der Stockwerkshäufung und des gesteigerten Bodenpreises wird die Rückkehr zu günstigen Formen des Kleinwohnungsbaues angebahnt.

§ 20. In Deutschland setzt in den sechziger Jahren und namentlich seit 1870 ein stärkerer Aufschwung ein, der zunächst hauptsächlich den Städten und den Industriezentren zugute kommt. Das Wachstum der Städte ist nach 1870 zeitweise ein ungestümes. Deutschland tritt in diese Entwicklung mit den überlieferten Einrichtungen und Bauformen, die wir früher besprochen haben. Während des jüngsten Zeitabschnitts gelangt indes ein neues System des Städtebaues und des Wohnungswesens zur Ausbildung, das die Bodenverhältnisse völlig umgestaltet und mit seinen mächtigen Wirkungen auf jedes Gebiet der wirtschaftlichen, sozialen und innerpolitischen Zustände hinübergreift.

Deutschland zeigt die vielbemerkte Eigenheit, daß es, im Gegensatz zu anderen Ländern, wie Belgien, Holland und England bis in die jüngste Zeit kein eigentliches Wohnungsgesetz besessen hat. Der erste Eindruck könnte deshalb dahin gehen, daß die bodenpolitische Gesetzgebung hier eine minder umfangreiche wäre, als in den vorgenannten Staaten und daß die eigenartige, alles Überlieferte umstürzende Entwicklung sich frei von selber eingestellt habe. Das gerade Gegenteil ist jedoch der Fall. Der Apparat der Gesetzgebung und der Verwaltung ist vielmehr in Deutschland im Bereich von Wohnungswesen und Städtebau in umfassendster Weise entwickelt und gesteigert worden. Die bestehende Gesetzgebung übertrifft hier sowohl an Umfang wie an Schärfe weitaus die der zuvor erörterten Länder; die verwaltungstechnischen Einrichtungen besitzen hier ferner eine Ausdehnung, wie sie anderwärts nicht annähernd bekannt ist.

Auch der Umstand, daß das Wohnungswesen nicht zu der Zuständigkeit des Reiches, sondern der Einzelstaaten gehörte, ist, wenn auch im einzelnen von erheblicher Bedeutung, doch für die allgemeinen Entwicklungstendenzen nicht von entscheidendem Einfluß gewesen. Gegensätze und Unterschiede der wohnungspolitischen Ausgestaltung bestehen naturgemäß sowohl zwischen den einzelnen deutschen Staaten wie auch namentlich innerhalb dieser Staaten selber; schon durch die Ungleichheit der wirtschaftlichen Verhältnisse werden solche örtlichen Verschiedenheiten bedingt. Anders dagegen die allgemeinen bestimmenden Grundlagen, die in diesem Zeitabschnitt neu geschaffen wurden.

Wir begegnen hier den gleichen Einrichtungen und Maßnahmen des Straßenbaues und der Stadterweiterung in Berlin wie in Hamburg, in Breslau wie in Mannheim. Das neue System des Städtebaues, international in seinem Ursprung, fand gleichmäßig Eingang in den Einzelstaaten. Die wissenschaftlichen Anschauungen, wie sie auf den Hochschulen gelehrt wurden und zum beherrschenden Einfluß gelangten, waren in den Grundzügen gleichartig.

Die praktische Durchführung der städtischen Bodenentwicklung war allenthalben im wesentlichen in die Hand der Gemeinden gelegt. Wiederum, wie in der Blütezeit des Mittelalters, fiel den städtischen Verwaltungen die hohe Aufgabe zu, für eine starke Volksvermehrung und für zuströmende Bevölkerungsmassen Unterkunft zu schaffen. Die rechtliche wie die ökonomische Stellung der zur Ausführung berufenen Verwaltungen war günstiger als je zuvor. Niemals in irgendeiner unserer früheren Perioden haben die städtischen Verwaltungen unter ähnlich vorteilhaften rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen gearbeitet. Eine machtvolle, fest organisierte Selbstverwaltung war geschaffen und mit den wichtigsten bodenpolitischen Befugnissen ausgestattet. Kapital und Kredit flossen in unerschöpflichen Mengen dem Boden zu. Die Grundrente stieg unaufhörlich und ergab für die Spekulation einen Reichtum von Milliarden. Die Möglichkeit war gegeben, eine günstige Entwicklung der Bodenverhältnisse herbeizuführen.

Das tatsächlich erzielte Ergebnis zeigt sich uns, soweit die Siedelungsweise in Betracht kommt, in der Zusammenstellung unserer Abb. 1, in der sich das neudeutsche Bausystem von selber deutlich genug abhebt. In dieser Übersicht sind wohl noch erhebliche Unterschiede unter den Städten Deutschlands wahrnehmbar. Die Gegensätze erscheinen indes nicht mehr in der Form der ehemaligen Scheidung von Nord und Süd; zwischen Hamburg, Berlin und München besteht heute hinsichtlich der Unterbringung der Hauptmasse der städtischen Bevölkerung kein grundsätzlicher Unterschied mehr. Eine Sonderstellung hat sich vielmehr das nordwestliche Gebiet Deutschlands gewahrt, das durch eine etwa von Bremen nach Koblenz gezogene Linie abgegrenzt wird und in der Rheinprovinz seinen Mittelpunkt findet. Die Hausformen, aus dem alten schmalen Dreifensterhaus fortgebildet, haben hier eine selbständige Entwicklung aufzuweisen, wenn auch die zuvor erörterte überlieferte Form des Kleinhauses in der Mehrzahl der Städte verschwunden und unter dem Einfluß der allgemeinen Einrichtungen des Städtebaues dem vielgeschossigen Haustypus gewichen ist.

Das rheinische Kleinwohnungsgebäude enthält in dem allgemein verbreiteten Typus vier bis sechs Wohnungen; die Mietskaserne war hier bis zum Jahre 1900 nicht oder nur in Ausnahmen zur Einführung

gelangt. Der Grundriß der Kleinwohnung in seiner meist üblichen Form (Eberfelder Grundriß) zeigt gegenüber dem Massenmietshaus wesentliche Vorzüge. Infolge der Übertragung allgemein eingreifender Einrichtungen (Einführung der Grundbuchordnung nach 1890 und Umgestaltung des Hypothekenwesens, Maßnahmen des Bebauungsplanes und der Bauordnung) haben sich die Verhältnisse namentlich in den Großstädten des rheinisch-westfälischen Gebietes neuerdings erheblich verändert. Die Entwicklung in einzelnen Städten (wie Düsseldorf u. a.) ist eine für das Kleinwohnungswesen ungünstige gewesen. Andererseits hat gerade in Rheinland-Westfalen in zahlreichen Städten und Gemeinden der Widerstand gegen die unbefriedigende Gestaltung des Wohnungswesens tatkräftig eingesetzt. Über die geschichtliche Entwicklung vgl. meine Rheinischen Wohnverhältnisse, Jena 1903.

Neben dem vorgenannten geschlossenen Gebiete gibt es, wie kaum hervorgehoben zu werden braucht, noch andere Landesteile in Deutschland (namentlich in den Mittelstaaten), in denen sich selbständige Formen des Kleinwohnungsgebäudes auch in den Städten — von dem flachen Lande ist hier nicht die Rede — erhalten haben.

Das Siedelungssystem, das in der Stockwerkshäufung seinen äußerlichen Ausdruck findet, — die inneren Zusammenhänge sind an dieser Stelle nicht zu erörtern — hat sich in Deutschland allgemein durchgesetzt. Von den neueren charakteristischen Erscheinungen ist kaum eine unserer Großstädte freigeblieben. Nirgends aber hat sich die Entwicklung in solcher Schärfe vollzogen wie in Berlin, einem Mittelpunkt, von dem aus sowohl das Bausystem unserer jüngsten Periode, wie auch die damit verbundenen besonderen Geschäftsformen namentlich seit 1870 in entscheidender Weise beeinflußt worden sind. Hier wurde auch als Typus der neueren städtischen Bauweise in Deutschland die Mietskaserne ausgebildet, die, von Berlin ausgehend, sich die meisten deutschen Großstädte unterworfen hat.

Ist dieses Bausystem auf natürliche Weise und zur Befriedigung eines gegebenen Bedürfnisses entstanden, dann ist es unabänderlich, und wir sind widerstandslos diesen schlechten Zuständen preisgegeben. Handelt es sich aber um ein durch freien Eingriff, nur zugunsten bestimmter Interessen geschaffenes System, so ist die Möglichkeit und damit auch die Notwendigkeit einer Abänderung erwiesen. Die Voraussetzungen und die Richtung der Entwicklung kennen wir; es bleibt uns noch abschließend die Willkürlichkeit der nunmehr ergriffenen Maßnahmen zu kennzeichnen.

Die Ausbildung der Mietskaserne zu dem allgemeinen Typus der Berliner Bebauung fällt in die Zeit nach 1860. Bei dem größeren Wachstum der Stadt hielt man für das weite, noch gänzlich unerschlossene Gebiet der Stadterweiterung die Aufstellung eines allgemeinen Bebauungsplanes für notwendig, der in den Jahren 1861 bis 1863 —

zunächst als ein Entwurf durch den späteren Stadtbaurat der Stadt Berlin — ausgearbeitet wurde. In dieser neuen Planung der Bodenaufteilung ging man mit bestimmtem Ziel und systematisch vor. Zur Grundlage des Bebauungsplanes wurde das System der kostspieligen, imposanten Straße angenommen, das seine gleichartigen, am Reißbrett entworfenen Linien von Straßen und Baublockfiguren in endloser Wiederholung über das Gesamtgelände einer Millionenstadt zog. Die Baublöcke selbst aber wurden planmäßig zur Anlage von Mietskasernen bestimmt, die das Schema der gesamten Bodenparzellierung abgaben. Diese allgemeine Einführung der Mietskaserne beruhte auf Absicht und Vorsatz; man erblickte in ihr nach dem von maßgebender Stelle vertretenen Programm die dem Arbeiterstande angemessene Behausungsform, die dem Arbeiter noch keine Selbständigkeit zuerkannte und ihn, ganz wie 70 Jahre früher, in der Ausnutzung des Hoflandes und der geringen Wohnungen unterbrachte[1]). Zur praktischen Durchführung gelangte das neue Bausystem während der siebziger Jahre, nachdem die Gesetzgebung die Handhabung des Bebauungsplanes der Zuständigkeit der Selbstverwaltung übertragen hatte. Die hierdurch entstandene Bauweise — das unförmig tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück — wurde zur Schablone des neueren Städtebaues gemacht, als eine willkürliche, rein administrative Schöpfung. Durch die auf die Einführung des Stockwerksbaues abzielenden Maßnahmen wurde eine vollständige Umwälzung der Bauformen, zugleich aber auch der Bodenpreisbildung, der Wohnungsproduktion, des Hausbesitzes und der Bodenkapitalisierung verursacht.

Abb. 16 gibt einen Berliner Baublock wieder, der — unter den neueren — zu denen mittleren Umfangs zählt. Die Gegend ist ein reines Wohnviertel (Arbeiterviertel). Die einzelnen Grundstücke haben eine Tiefe von 70—80 m; sie müssen durch zweifache, zum Teil dreifache Hinterhausbebauung (Hofwohnungen) ausgenutzt werden. Von den Wohnungen liegt nur ein geringer Teil nach den übermäßig ($22^1/_2$, 26 und 34 m) breiten Straßen, die lediglich dem Vorteil der Bodenspekulation dienen; die Mehrzahl der Wohnungen befindet sich auf den Höfen. Aus dieser Parzellierung des Bodens folgt weiter der ungünstige Hausgrundriß, der für die Kleinwohnung vollständlich untauglich ist.

Die Auffassung, die das Bausystem und die Einrichtungen der Verwaltung als grundlegend für die Ausgestaltung der städtischen Bodenverhältnisse ansieht, wurde zuerst in meiner „Berliner Kommunalreform" 1892 (abgedruckt Städtische Bodenfragen 1894) ausgesprochen. Während einer Entwicklung von 25 Jahren hat sich — mit dem Ausbau des größten Teils der Berliner Bodenfläche und der Vorwegnahme der Wertsteigerung des noch nicht bebauten Restes — der Schwerpunkt der spekulativen Interessen naturgemäß nach den Vororten und Nachbar-

1) S. die Angaben unten IV. Teil. die Hausformen (Mietskaserne).

gemeinden verschoben. Wegen der hierbei entstandenen Verhältnisse in Außengemeinden vgl. meine Abhandlung Wohnverhältnisse und Städtebau in Spandau, Preuß. Jahrbücher, Bd. CXLIV, H. 3, S. 429. Daß es unzulässig ist, die Handlungen der Selbstverwaltungsorgane mit einer

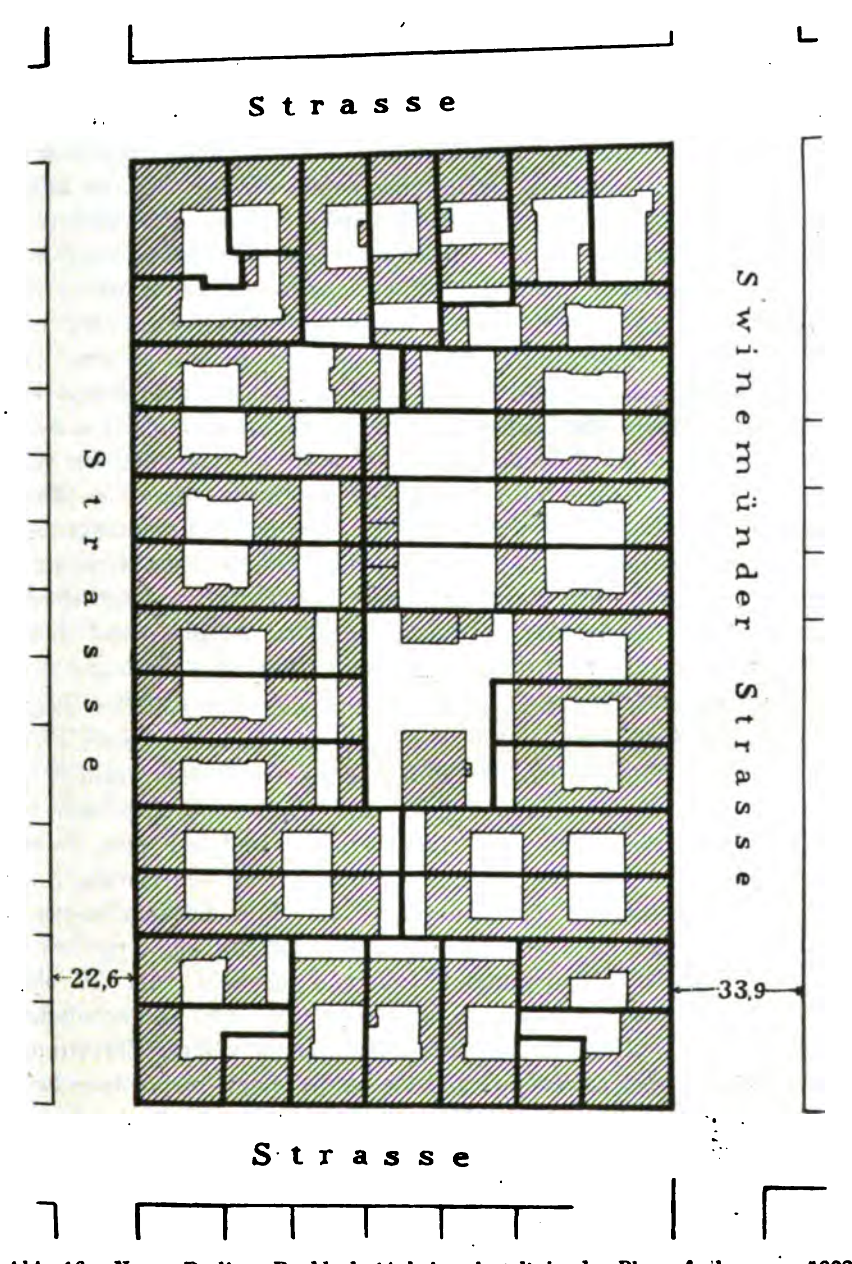


Abb. 16. Neuer Berliner Baublock (Arbeiterviertel) in der Planaufnahme von 1902. Maßstab 1 : 2000.

bestimmten politischen Partei in Verbindung zu bringen, wurde bereits Berliner Kommunalreform, S. 22 bemerkt. (Ein Umschwung der Anschauungen in den Kreisen der Selbstverwaltung ist neuerdings unverkennbar, und nicht wenige Leiter der Gemeindepolitik stehen heute auf dem Boden neuer Auffassungen, die indes zumeist der oben S. 10 besprochenen Reformrichtung angehören).

Durch die hier gekennzeichnete Form der Bodenparzellierung und die damit zusammenhängenden Maßnahmen wird die Ausgestaltung des Wohnungswesens absolut bestimmt. Die abnorm tiefen Grundstücke können unter den gegebenen Einrichtungen und bei Einzelbesitz zu nichts anderem verwendet werden als zu Mietskasernen mit Hofwohnungen. Jede andere Bauweise ist bei solcher Grundstücksaufteilung unter allgemeinen und normalen Verhältnissen ausgeschlossen, und die privatwirtschaftliche Berechnung für den Verkehr in Bodenwerten hat hier ihren festen Ausgangspunkt. Auf der gleichen Grundlage sind alle weiteren Folgeerscheinungen für das Wohnungswesen aufgebaut. Die gleichmäßig breiten, kostspielig ausgestatteten Straßen — 25 bis 30 m Breite für Wohn- und Nebenstraßen — sind so angelegt, daß sie ganz allgemein, unabhängig von der Lage des Grundstücks, das Recht der fünffachen Überbauung schaffen. Hierdurch entsteht die allgemeine, künstliche Steigerung des Bodenpreises, die Bodenspekulation in ihrer heutigen Form, da die schematisch gedrängte Bauweise lediglich die Wirkung hat, den Bodenwert entsprechend zu steigern, und dieser Mehrwert bildet das Objekt der sogenannten Bodenspekulation.

Die Masse der Bevölkerung ist nun vom Grundbesitz ausgeschlossen, der einer kleinen Minderheit als Gegenstand der spekulativen Ausnutzung überwiesen ist. In den kasernierten Städten verfügt ein Bruchteil — in Berlin knapp 1 % — der Bevölkerung über den gesamten Grundbesitz; doch auch diese wenigen sind nur dem Namen nach Besitzer; in Wirklichkeit sind sie nur Hypothekenverwalter, die 5—10% oder auch gar keine Anzahlung auf ihren Spekulationsbesitz geleistet haben und sich in prekärster Abhängigkeit vom Hypothekenmarkt befinden. Die Mieten sind fortwährend gestiegen, zum Teil ohne jeden Zusammenhang mit bevölkerungstechnischen und bautechnischen Vorgängen. Das Realkreditwesen befindet sich in völliger Zerrüttung; die sich ständig wiederholende Grundstückskrise bildet einen notwendigen Bestandteil in dem Gang der Bodenentwicklung. Die Wohnverhältnisse sind in sozialer, politischer und wirtschaftlicher Hinsicht gleich unbefriedigend. Die städtische Grundrente endlich, die als eine Quelle des nationalen Reichtums erschien, ist die größte Last für die Bevölkerung geworden; denn sie besteht in nichts anderem als in einer erdrückenden Verschuldung, die von der Gesamtbevölkerung getragen werden muß.

— Das herrschende System ist jedoch willkürlich entstanden; es hat nicht die geringste natürliche oder geschichtliche Grundlage; es ist undeutsch in seinem Ursprung: was unter der Erde ist, wurde aus England, was über der Erde ist, aus Frankreich übernommen. Die Fortbildung allerdings zu dem in dem folgenden Teil zu schildernden Zustand ist unser Werk, durch das die besondere, auf Deutschland lastende Entwicklung herbeigeführt wurde. Wir können jede einzelne Maßregel nachweisen, auf der das System beruht, jede Wirkung verfolgen, die es ausübt; es ist durch administrative Maßnahmen geschaffen, und wird durch die gleichen künstlichen Mittel festgehalten.

Der Wendepunkt in den Auffassungen von den städtischen Bodenverhältnissen kann nicht herbeigeführt werden durch die Erkenntnis, daß unsere städtische Bodenentwicklung schlecht ist, sondern nur durch den Nachweis, daß sie willkürlich und abänderlich ist. Nicht die Schilderungen des Wohnungselendes, so ergreifend sie sein mögen, sondern die Klarlegung der Wirtschaftswidrigkeit und Fehlerhaftigkeit unseres Städtebausystems kann die Berufskreise aufrütteln und den Weg sachgemäßen Vorgehens zeigen. Solange der von vielen Seiten genährte Irrtum herrschte, daß wir in unseren städtischen Zuständen einer „natürlichen Entwicklung" gegenüberstehen, war allerdings nur günstigstenfalls die Methode der „Erträglichmacherei" möglich, die den Mißstand verewigt, indem sie versucht, ihn durch Eingriffe erträglich zu machen. Erst unter dem Nachweis, daß unser Städtebau auf einer Beugung der wirtschaftsgemäßen Entwicklung und auf der antisozialen Nachahmung der schlechten oder mißverstandenen ausländischen Vorbilder beruht, wird die Bahn frei für eine Neubearbeitung, die würdig ist des großen Kulturgebietes, würdig auch der mächtigen Schöpfungen, die die Tatkraft älterer Zeiten uns vor Augen stellt.

Zweiter Teil.

Die Preisbildung der städtischen Bodenwerte.

Einleitung.

§ 21. Wenn wir den neuzeitlichen Städtebau in einem wesentlichen Grundzug knapp kennzeichnen und seinen Gegensatz gegenüber älteren Zeitabschnitten hervorheben wollen, so dürfen wir den Satz aufstellen: der neuere Städtebau ist in allen seinen Teilen ein Problem der Wertbildung geworden; eine Eigenheit, die die älteren Abschnitte nicht oder nicht in gleichem Maße gekannt haben.

In den voraufgehenden Perioden des Städtebaues war die städtische Baustelle teils gegen einen geringen Zins erhältlich (der allgemein als unsteigerbar galt), teils auch völlig wertlos. Bis in die jüngste Gegenwart hatte der Bodenpreis jedenfalls keinen bestimmenden Einfluß auf die Bauweise und die Hausformen. Im einzelnen fanden wir, daß noch im 18. Jahrhundert die Baustelle einen geringeren Wert hatte, als das landwirtschaftlich genutzte Grundstück und daß man neben dem Bauland noch Baumaterial und Freiheiten gewährte. Ganz anders im neuzeitlichen Städtebau, der in allen seinen Stadien unter dem Einfluß der Wertbildung steht. Der Wert des Bodens wird entscheidend für die Bauweise, und die Verschiedenartigkeit der städtischen Bodenpreise wird zur Ursache für die Verschiedenartigkeit der Hausformen in den einzelnen Ländern und Städten. Das fertige Haus bildet den Gegenstand fortgesetzter Wertbewegungen. In der Bodenaufteilung, in der Bodenausnutzung, in der gesamten Behandlung der Wohnungsproduktion sind es die Anforderungen der Wertbildung, die einen maßgebenden Einfluß ausüben. Vom volkswirtschaftlichen Standpunkt haben wir deshalb die neuzeitliche Bodenentwicklung zu untersuchen.

Die Begriffe und die wirtschaftlichen Gesetze, die wir auf die Behandlung des Bodens anwenden, entstammen der klassischen National-

ökonomie. Der Gebrauch der uns überlieferten Ausdrücke unterliegt indes einer bestimmten Voraussetzung, die in den neueren Erörterungen nicht immer beachtet wird. Da die ältere Nationalökonomie nach natürlichen Wirtschaftsgesetzen suchte, stellte sie die grundsätzliche Scheidung auf, wonach alle wirtschaftlichen Verhältnisse zu trennen sind in natürliche und in tatsächliche. Das natürliche Verhältnis ist dasjenige, das sich in einer von willkürlichen Einrichtungen nicht beeinflußten Gesellschaft auf einem bestimmten Gebiet herausbilden müßte. Das tatsächliche oder Marktverhältnis ist das unter den jeweiligen Zuständen und Einrichtungen in Wirklichkeit bestehende. Überall unterscheidet die klassische Nationalökonomie diesen Gegensatz. Es gibt beim Lohngesetz einen natürlichen Preis der Arbeit und den Marktpreis. Es gibt in der Wertlehre einen natürlichen Wert und den Marktwert der Wirtschaftsgüter. Nach dem natürlichen Zustand soll die Wirtschaft hinstreben; ist dieser Zustand erreicht, dann wird sich die Wirtschaft auch nach Naturgesetzen bewegen. Keineswegs aber glaubte die klassische Nationalökonomie, der wir unsere Begriffe entlehnen, daß gegenüber bestehenden Einrichtungen und Organisationen die natürlichen Wirtschaftsgesetze automatisch gelten sollten. Im Gegenteil; die Beseitigung aller künstlichen Eingriffe und Schranken wurde vorausgesetzt und gefordert, eben damit die natürlichen Gesetze in Wirksamkeit treten könnten.

Diese Anschauung muß bei jeder wissenschaftlichen Behandlung der Bodenwerte berücksichtigt werden. Die Untersuchung des städtischen Bodens muß davon ausgehen, daß in der Bodenpreisbildung verschiedene Faktoren zu unterscheiden sind, und zwar 1. natürliche, 2. gewollte oder künstliche. Die ganze Stadt ist allerdings im strengen Wortsinne kein Produkt der Natur, sondern der Kultur. In der „Natur" ist es auch nicht begründet, daß ein Grundstück in der besten städtischen Geschäftslage einen größeren Wert hat als ein solches in dem entferntesten Außenbezirk. Gleichwohl bezeichnen wir gerade diesen Preisunterschied als den natürlichen, und mit vollem Recht. Denn „natürlich" nennen wir den Zustand, den eine Sache nach ihrer Beschaffenheit und ihrem Wesen ohne fremdes Eingreifen und ohne fremdes Zutun zeigt, und natürlich ist die Entwicklung, die aus den Eigenschaften der Sache selbst entsteht. In diesem Sinne werde ich hier von einem natürlichen Zustande und von einer natürlichen Entwicklung der Bodenwerte sprechen.

Als gewollte Einwirkungen bezeichne ich dagegen solche, die aus unserem Wollen und aus unserem Vorsatz hervorgehen. Vor allem sind hierunter die Einrichtungen des Rechts und der Verwaltung zu verstehen, die auf keinem anderen Wirtschaftsgebiete einen ähnlichen Umfang und Einfluß besitzen, wie auf dem des Grund und Bodens

und die für die Entwicklung der städtischen Bodenverhältnisse in erster Reihe bestimmend sind.

Jede Betrachtungsweise, die einseitig nur die natürlichen oder einseitig nur die gewollten Faktoren berücksichtigt, muß zu Fehlschlüssen und Übertreibungen führen. Die Kenntnis beider Gebiete ist erforderlich, wenn wir zu befriedigenden Ergebnissen gelangen wollen. Sowohl Wirtschaft wie Recht scheiden den Boden von allen anderen Gütern; und zwar ist mit Bezug hierauf zunächst hervorzuheben:

1. Der Boden ist unbeweglich und in seiner Fläche (von Trockenlegungen abgesehen) unvermehrbar, aus welchen Eigenschaften sich bereits die wirtschaftliche Sonderstellung ergibt.

2. Das Privatrecht behandelt den Boden anders als die beweglichen Güter; das öffentliche Recht insbesondere hat für den Boden bestimmte Einrichtungen geschaffen, die wiederum von der größten wirtschaftlichen Tragweite sind (Immobiliarpfandrecht, Grundbuchwesen, Behandlung der Bodenverschuldung).

Indes diese Voraussetzungen machen es nicht bloß unmöglich, allgemeine Wirtschaftsgesetze, die den Eigenschaften der beweglichen Güter entnommen sind, einfach auf den Grund und Boden zu übertragen; sie bereiten auch Schwierigkeiten in der Anwendung der allgemein gebräuchlichen Terminologie. In erster Reihe kommt hier der vielgebrauchte und vieldeutige Ausdruck „Spekulation“ in Betracht.

Der gegenwärtige Abschnitt des Städtebaues in Deutschland wird gekennzeichnet durch die Entwicklung und die schließlich vollständige Herrschaft der Spekulation auf allen Gebieten des Wohnungswesens. Von der Bereitstellung und Aufteilung des Baulandes bis zum Besitz der fertigen Wohnung ist die Gestaltung des Städtebaues und der Verkehr in Bodenwerten der Spekulation übertragen. Die Bodenparzellierung ist Sache der Spekulation. Die Bauweise, die Hausform und die Wohnungsproduktion werden durch die Spekulation bestimmt. In ihrer Hand stehen Grundeigentum und Hausbesitz; sie verfügt über den Realkredit und das Grundbuchwesen. Eine tiefgreifende, die meisten Gebiete des städtischen Lebens erfassende Umwälzung ist die Folge dieser Entwicklung, die ihre schärfsten Formen in Deutschland während der letzten drei Jahrzehnte angenommen hat. Hier besteht also eine Anhäufung der verschiedenartigsten wirtschaftlichen Funktionen, die im Fall der Einzelbetrachtung unmöglich durch einen gemeinsamen Ausdruck gedeckt werden können.

Der Ausdruck Spekulation bezeichnet in der Gegenwart zwei Tätigkeiten von völlig verschiedenem Charakter. Die erste Scheidung, die wir demgegenüber aufzustellen haben, ist die zwischen Handels-

spekulation und reiner Wertspekulation. Handelsspekulation ist die der neuzeitlichen Wirtschaft ganz unentbehrliche Unternehmungsform, die Geschäfte eingeht mit Unbestimmtheit des Abnehmers oder Unpersönlichkeit des Absatzes; d. h. der auf Spekulation arbeitende Unternehmer produziert und handelt für den Markt, dessen Bedürfnisse ihm zwar bekannt sind, aber nicht für bestimmte, ihm im voraus gesicherte Abnehmer. Er übernimmt die Aufgabe der Gütererzeugung und der Güterbewegung. Wir wären völlig außerstande, eine Volkswirtschaft und Weltwirtschaft aufrecht zu erhalten, ohne die sogenannte Handelsspekulation. Ihren betriebstechnischen Gegensatz bildet das „Kundengeschäft“, die sichere und bequeme alte Form der Geschäftsführung, die zumeist für einen persönlich bekannten Kundenkreis, für feste Auftraggeber und für einen örtlich genau vertrauten Markt arbeitete. Anders die Handelsspekulation, die in dem wagemutigen Kaufmann zwar zu allen Zeiten bestanden hat, aber erst in der Gegenwart zu ihrer gewaltigen, sich stets erweiternden Bedeutung emporgestiegen ist. In dem Maße, in dem die Eigenproduktion und der Eigenbesitz in der Wirtschaftsführung der Volksmassen abnehmen, muß sich die der Handelsspekulation zufallende Erzeugung von Wirtschaftsgütern steigern; ihre Bedeutung wächst mit dem Fortschreiten der neueren gewerblich-technischen und ökonomischen Entwicklung.

Völlig verschieden hiervon ist das Wesen der reinen Wertspekulation; ihr Gebiet ist die Wertbewegung als solche; hier setzt sie ein mit ihren eigenen Mitteln und mit ihrer selbständigen Geschäftstätigkeit. Als reine Wertspekulation ist die Geschäftsabsicht zu bezeichnen, die, begrifflich oder tatsächlich losgelöst von der materiellen Verarbeitung oder Nutzung der Wirtschaftsgüter, lediglich an der Wertbewegung und Preisänderung — sei es nach oben oder nach unten — einen Geldgewinn machen will.

Gerade auf unserem Gebiet der Bodenentwicklung ist die Scheidung der beiden Spekulationsarten ebenso einfach wie wesentlich. Wer Häuser baut ohne bestimmten Auftrag und ohne Rücksicht auf die Personen, die ein Haus späterhin kaufen oder benutzen werden, der betreibt die notwendige und für die heutige Marktversorgung unentbehrliche Handelsspekulation. Jede produktive wirtschaftsgemäße Aufwendung für die Zwecke des Marktes fällt unter diesen Begriff: Wer dagegen Gelände aufkauft, lediglich um bei Umsetzung und Weiterverkauf eine Wertsteigerung herauszuschlagen, betreibt Wertspekulation. Die eine Spekulationsart ist begrifflich ebenso scharf wie tatsächlich von der andern abgetrennt.

Wenn sich in den literarischen Erörterungen über das Spekulationsproblem Gegensätze finden, so beruhen sie zu einem großen Teil

darauf, daß den Gegnern der Wertspekulation unterstellt wird, sie wollten die Handelsspekulation hindern. Soweit die von mir vertretenen Anschauungen in Betracht kommen, trifft das gerade Gegenteil jener Annahme zu. Nach meiner Auffassung besteht eine der wichtigsten Aufgaben des Städtebaues darin, die spekulative Unternehmung im Baugewerbe zu stärken und sie von der ihr in Deutschland angelegten Fesselung frei zu machen. Die weiteren Untersuchungen werden zeigen, daß die wirtschaftlich notwendige Handelsspekulation auf unserem Gebiete durch nichts so sehr gehemmt wird als durch die ihr übergeordnete Herrschaft der Wertspekulation.

Die Spekulation als solche ist von der Nationalökonomie bis in die jüngste Zeit im wesentlichen nur als eine Begleiterscheinung von Konjunkturen, nicht aber als eine selbständige Kraft oder Geschäftstätigkeit betrachtet worden. Diese Auffassung entspricht jedoch nicht mehr der heutigen Stellung des Spekulationsgeschäfts; sie ist ein Überrest der älteren, von Adam Smith vertretenen Meinung, die in der Spekulation nur einen Gelegenheitserwerb und in dem Spekulanten einen Abenteuerer und Hasardspieler sieht. Die Spekulation verlangt vielmehr in der wirtschaftlichen Entwicklung der Gegenwart eine genaue Isolierung und selbständige Behandlung.

Über die Entwicklung der Auffassungen von der Spekulation vgl. meine Abhandlung „Die Spekulation, ihr Begriff und ihr Wesen", Schmollers Jahrbuch 1905, Bd. XXIX, H. 4, S. 1489 ff. S. insbesondere bezüglich der neueren Anschauungen von der selbständigen Bedeutung der Spekulation die Ausführungen a. a. O. S. 1511 f. Vgl. hierzu noch die Darlegungen einer Reihe von Berichterstattern der Krisenenquete des Vereins für Sozialpolitik 1903, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CV, S. 182, 184, 185, 188, 300 und 302, Bd. CVI, S. 28, 157. — Wegen der neueren Auffassung des Spekulationsbegriffs in den Entscheidungen des Reichsgerichts, die sich mit den hier vertretenen Anschauungen decken, s. meine obenerwähnte Abhandlung S. 1526.

In der neueren Wirtschaft ist die Spekulation nicht ein Nebenläufer der Konjunkturen, sondern eine gewerbsmäßige Berechnung, die sich in klarer Scheidung entweder als Handelsspekulation auf die Gütererzeugung, oder als Wertspekulation auf die reine Wertbewegung richtet. Doch dieser selbständige Betrieb ist wiederum ein gänzlich verschiedener je nach der Betätigung auf einzelnen Wirtschaftsgebieten. Gegenstand der Wertspekulation sind die meisten umsatzfähigen Wirtschaftsgüter, die in einer für die spekulative Unternehmung genügend großen Quantität verfügbar sind. Hauptgebiete der Wertspekulation sind die Effekten, börsengängige, wie nicht eingeführte Wertpapiere, die an der Börse und im Großverkehr gehandelten Bodenprodukte (Getreide, Kaffee, Baumwolle, Wolle), die börsenmäßig oder in großen Mengen gehandelten Industrieerzeugnisse (Eisen, Kupfer u. a. m.).

Von den auf den verschiedenen Wirtschaftsgebieten betriebenen Spekulationsunternehmungen zweigt sich die Bodenspekulation ab. Bodenspekulation kann ebenso mit landwirtschaftlichen wie mit städtischen Grundstücken betrieben werden; im nachfolgenden ist indes nur von der Bodenspekulation in städtischen Grundstücken zu handeln. Die Bodenspekulation hat manches mit den übrigen Spekulationsformen gemeinsam, ist indes andererseits von diesen wesentlich verschieden; einige unter den hauptsächlichsten Gegensätzen seien hier hervorgehoben.

Der Gegenstand der Bodenspekulation, der Grund und Boden, bildet eine unzerstörbare und unentziehbare Substanz, die den dauernden Träger der spekulativen Wertbewegung abgibt. Niemand kann bei beweglichen und verderblichen Gütern, z. B. bei einem Posten Getreide, die Wertsteigerung dadurch realisieren und dauernd festhalten, daß er eine Hypothek zu Lasten des Getreideverbrauchers eintragen läßt, die der Verbraucher dauernd jahrein, jahraus zu verzinsen hat; bei dem Boden dagegen ist die hypothekarische Belastung die ausschließliche Form, in der spekulative Gewinne realisiert und gesichert werden. Niemand kann eine Spekulation in der Weise durchführen, daß er eine größere Menge Getreide 10 oder 20 Jahre lang vom Verkehr aussperrt; der Unternehmer würde hier nicht nur nichts gewinnen, sondern das aufgewendete Geld bis auf den letzten Pfennig verlieren. Beim Boden bildet indes die längere Festhaltung die bei bestimmten Bausystemen gegebene Form der Spekulation.

Ein Hauptgegensatz besteht jedoch darin, daß die Spekulationen in beweglichen Gütern (Effektenspekulation, Getreidespekulation u. a. m.) sich nach beiden Richtungen, d. h. nach oben und unten, vollziehen und daß sich hier zwei gleichwertige Parteien gegenüberstehen, von denen jede ihr der anderen diametral entgegengesetztes Interesse vertritt und durchzusetzen sucht. Im Boden dagegen kann niemand à la baisse spekulieren; die Spekulation vollzieht sich hier ganz einseitig in der Richtung nach oben, und hat ausschließlich die Tendenz, eine P r e i s s t e i g e r u n g herbeizuführen. Gleichviel in wessen Hand der Boden sich befindet, die spekulative Wertbewegung tendiert immer nach oben. Schon hierdurch nimmt die Bodenspekulation als einseitige Spekulation eine Sonderstellung gegenüber allen anderen Spekulationsformen ein.

Es ist deshalb nicht zulässig, Argumente, die der Spekulation im allgemeinen entnommen sind, auf die Bodenspekulation anzuwenden. Sicherlich wird es niemandem beifallen, G e l d und P a p i e r g e l d als gleichbedeutend zu behandeln oder die wissenschaftlichen Lehrsätze über das Geld allgemein auf das Papiergeld anzuwenden; am wenigsten aber wird man von einem Gegner des Papiergeldes sagen dürfen, daß

er ein Gegner des Geldes sei und das Geld schlechthin beseitigen wolle. Es ist befremdlich, daß eine Behauptung, deren Sinnlosigkeit in dem vorstehenden Beispiel von jedermann sofort erkannt wird, immer von neuem wiederkehren darf, wenn es sich um die Bodenspekulation handelt. Der Ausdruck „Bodenspekulation“ ist weder charakteristisch noch erschöpfend für die durch ihn bezeichnete Tätigkeit; dies wird gerade von den Gegnern der Bodenspekulation betont und wir werden im folgenden versuchen, die Bezeichnung für bestimmte Geschäftsformen deutlicher zu fassen. Wir müssen nur allgemein daran festhalten, daß für die Spekulation in Bodenwerten andere Bedingungen und Einrichtungen bestehen als für die Spekulation in beweglichen Gütern. Ferner darf die Bodenspekulation nicht als ein nebelhafter, alle möglichen Vorgänge deckender Begriff, sondern nur als ein bestimmtes regelmäßiges Geschäft betrachtet werden, dessen volkswirtschaftliche Leistungen im einzelnen festzustellen sind.

Die Betrachtung der Bodenwertentwicklung hat endlich die Institutionen, d. h. die allgemeinen Grundlagen des Rechts und der Verwaltung, zu scheiden von der Betätigung der einzelnen Personen. Gewiß wird es eindrucksvoll und mitunter sogar unvermeidbar sein, die Handlungen einzelner Personen zu schildern. Der einzelne Bodenspekulant vermag indes nicht den Bau von Mietskasernen systematisch zu erzwingen; der einzelne Baustellenhändler kann nicht allgemein und geschäftsmäßig Aufschläge auf das Baugelände durchsetzen; der einzelne Hausbesitzer kann keine Mietpreisbewegung hervorrufen. Anders die öffentlichen Einrichtungen, auf deren Grundlage sich die Wertbewegung eines Gebietes allgemein vollziehen muß. Der Wille der einzelnen Personen tritt für unsere Darstellung zurück; sie sind weder im guten noch im schlimmen Sinne für die Entwicklung unseres Gebietes verantwortlich zu machen; sie handeln so, wie es die Vorbedingungen ihres Geschäftsbetriebs ihnen vorschreiben. Unsere Erörterung richtet sich vielmehr auf die systematischen Einrichtungen, die für die Gestaltung der Bodenentwicklung allgemein entscheidend sind.

Erster Abschnitt.

Der unbebaute Boden und die Bautätigkeit.

1. Bausystem und Baustellenpreis.

§ 22. An mehreren Stellen des Handbuchs sind uns bereits Hinweise auf den Gegensatz begegnet, der sich in den Bausystemen der verschiedenen Völker während der jüngsten Bauperiode ausgebildet

hat, vor allem in der Abb. 1, S. 7. Volkswirtschaftlich kennzeichnet sich dieser Gegensatz als die Scheidung zwischen den Ländern hohen und niedrigen Baustellenpreises.

Wir haben zuvor bemerkt, daß die Länder der intensivsten städtischen Konzentration und des ausgebildeten Kapitalismus nicht die Länder der hohen Baulandpreise sind. In England, dem Lande der stärksten und am raschesten vorgeschrittenen städtischen Zusammendrängung, kostet der Quadratmeter Baugelände für Klein- bzw. Arbeiterwohnungen in den großen Provinzstädten 5 bis 6 M., in der 7-Millionen-Stadt London 8 bis 10 M. in den Stadterweiterungsbezirken; in Belgien in dem Stadterweiterungsgebiet der Provinzstädte 4 bis 5 Fr., in dem der Großstädte (Gent, Lüttich, in einzelnen Brüsseler Außenbezirken) 10 bis 15 Fr. für den Quadratmeter. In Berlin dagegen kostet der Quadratmeter Wohngelände in entsprechender Stadtlage bei Mietskasernenbebauung 60, 80 und 100 M., in anderen Großstädten mit Mietskasernenbebauung 30 bis 60 M. Das ist durchschnittlich das Achtfache bis Zehnfache der Baulandpreise anderer Länder. Da auch das Eigenhaus der Flachbauländer mehrgeschossig — meist mit 2—2½ Geschossen — aufgeführt wird, geht die Auftreibung für die Stockwerkshäufung in Deutschland auch relativ um ein Vielfaches über den Bodenpreis der Flachbauländer hinaus.

Es ist demgegenüber hervorzuheben, daß auch heute noch in Deutschland die Bildung der städtischen Baulandpreise keine einheitliche ist. Das zur Zeit vorherrschende System hat sich in einer Entwicklung von 30—40 Jahren zwar in raschem Vordringen im Gegensatz zu der überlieferten Bauweise ausgebreitet. Aber nicht überall ist es bisher durchgedrungen; auch hat in einzelnen Städten bereits der praktische Widerstand eingesetzt und unter Mitwirkung der Gemeinden und der gemeinnützigen Bautätigkeit Versuche zur Durchführung des neuen Städtebaues gebracht. In den Städten mit Mietskasernenbebauung sind ferner baupolizeilich geschützte Bezirke vorhanden, in denen die Ausnutzung wesentlich herabgesetzt ist, und zwar bis auf drei Zehntel der Grundfläche und zwei bis drei Geschosse Bauhöhe.

Während die vorgenannten Angaben auf meinen privatim geführten Untersuchungen beruhen, ist über die Wirkung der Auftreibung der Bodenpreise neuerdings amtliches Material beschafft worden, indem die Gemeinden von Groß-Berlin zur Information des Herrn Handelsministers ersucht wurden um Angabe der Baustellenpreise, die von privaten Bauunternehmern in den Jahren 1912, 1913 und 1914 bei der Errichtung von Kleinwohnungen, d. i. Wohnungen bis zu zwei Stuben, Kammer und Küche enthaltend, gezahlt worden sind. Es ist der erste Fall, daß amtliche Zahlen für das ganze Baugebiet einer Großstadt gegeben werden. Von den Kleinwohnungen in Groß-Berlin — Berlin und 29 Nach-

bargemeinden und Vororte — entfallen 93,11 v. H. des Gesamtbestandes auf die Gemeinden Berlin, Charlottenburg, Schöneberg, Wilmersdorf, Neukölln, Lichtenberg und Treptow, die somit die eigentlichen Baubezirke für die Kleinwohnung bilden; alle übrigen Gemeinden, die insgesamt noch 6,89 v. H. umfassen, kommen für den Kleinwohnungsbau nur in geringem Umfang in Betracht. In den vorgenannten Gemeinden beträgt der durchschnittliche Baustellenpreis für den Kleinwohnungsbau der Bauklasse I 92,6 M. für den Quadratmeter.

In den einzelnen Gemeinden und Bezirken ergeben sich folgende Durchschnittspreise der Bauklasse I für 1912/14:

Berlin:

Bauamt	II	südliche	Stadterweiterung	114,6 M.
„	IX	südöstliche	„	103,1 „
„	III	östliche	„	99,7 „
„	IV	„	„	84,0 „
„	V	nordöstliche	„	102,2 „
„	X	„	„	97,7 „
„	VI	nördliche	„	88,4 „
„	VII	„	„	75,2 „
„	VIII	nordwestliche	„	140,8 „

(In der Innenstadt und den westlichen Bezirken von Berlin wurden Kleinwohnungen in den Berichtsjahren nicht gebaut.)

Charlottenburg: Norden, Nordwesten und Westen	100,8 M.
Schöneberg	106,8 „
Wilmersdorf	128,2 „
Neukölln	85,9 „
Lichtenberg	95,1 „

Zu der zweiten Gruppe der Gemeinden zählen Steglitz, Lichterfelde, Tegel, Pankow, Weißensee, Mariendorf, die noch rund 4 v. H. des Kleinwohnungsbestandes umfassen und in der Bauklasse I bei 3½ bis 4 Geschossen einen Durchschnittspreis von 42,5 M. aufweisen. Bodenpreise unter 20 M. finden sich in einigen nördlichen Vororten (Friedrichsfelde, Hermsdorf, Wittenau usw.), die wenig über 1 v. H. des Groß-Berliner Wohnungsbestandes enthalten und für den Kleinwohnungsbau zur Zeit überhaupt nicht in Betracht kommen. Der Baustellenpreis ist hier nur ein nominell niedriger, da es sich zumeist um Gelände der — im Gegensatz zu dem Gebiet der Mietskaserne — stark beschränkten Bauklassen handelt, bei denen die Bebaubarkeit bis auf 30 v. H. der Bodenfläche und zwei Geschosse Bauhöhe heruntergeht. Bei Vergleichen mit England und Belgien, die für den Flachbau regelmäßig eine Ausnutzung von 75 v. H. bis 66⅔ v. H. zulassen, ist der Berliner Bodenpreis der stark beschränkten Bauklassen zu verdoppeln, gegenüber der Mietskasernenbebauung zu vervierfachen. Die Lage der Baustellen ist zudem eine minder gute, ferner ist der Anschluß an Kanalisation nicht allgemein vorhanden oder vor dem Verkauf der Baustellen nicht allgemein ausgeführt und Realkredit für Bauunternehmer nicht erhältlich, so daß der Mangel jeder Bautätigkeit auf dem Gelände dieser ausgesonderten Bezirke sich unschwer erklärt.

Von der Aufnahme ausgeschlossen blieben, den obigen Vorschriften gemäß, alle Grundstücke, auf denen keine Kleinwohnungen bis zu vier

Räumen errichtet wurden. Die ermittelten Bodenpreise sind deshalb nur als untere Wertgrenze zu betrachten und gestatten keinen Rückschluß auf den allgemeinen Stand der Bodenwerte oder auf die Preise der lediglich Mittelwohnungen und herrschaftliche Wohnungen enthaltenden Grundstücke, die vielmehr wesentlich höher stehen. Ferner ist darauf hinzuweisen, daß die Erhebung im Mai 1914 unter der Herrschaft der ungünstigsten Konjunktur im Grundstücksgeschäft stattfand, und in einem Zeitpunkt, der durch den Rückgang der Bautätigkeit und die Notlage im Realkredit gekennzeichnet ist. Wegen der Einzelheiten der Erhebung vgl. den Abdruck Schmollers Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft, Bd. XXXIX, H. 2, 1914, S. 257 ff.

Gegenüber den obigen Preisverhältnissen sei darauf hingewiesen, daß in dem Londoner Vorort Hampstead, der bekannt ist durch seine landschaftlich bevorzugte Lage und seine ausgedehnten öffentlichen Parks, mit einer Fahrtdauer von 25 Minuten zu dem Mittelpunkt der Londoner City, die Baustellen (1914) mit Kanalisation und fertiger Straße zu 10 M., in bevorzugten Lagen 15 M. für den Quadratmeter (2000 bzw. 3000 £ per Acre) verkauft werden. Mit Bezug auf Lage und Schnellverbindung nach der Stadtmitte (in Berlin Dönhofsplatz) dürfte diesem Bezirk etwa der Stadtteil am Kaiserdamm und Reichskanzlerplatz zu vergleichen sein. Die Bodenpreise betragen hier 120 bis 140 M. für den Quadratmeter, also etwa das Zehnfache des Flachbaupreises, wobei, wie oben bemerkt, zu berücksichtigen ist, daß auch das Wohnhaus des Flachbaues mehrgeschossig gebaut wird. — Zur Berichtigung der von Professor van der Borght, Gutachten für die Immobiliarkreditkommission veröffentlichten Angaben über Brüsseler und Berliner Baustellenpreise vgl. meine Darlegung Schmollers Jahrbuch, a. a. O. S. 258 und meine Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 82, 83 und 88.

Es sollte eigentlich ausgeschlossen erscheinen, daß derartige monströse Unterschiede, in denen die wirtschaftsgemäßen Voraussetzungen geradezu auf den Kopf gestellt sind, in gutgläubiger Weise als das Ergebnis einer „wirtschaftlichen Entwicklung" bezeichnet werden. Mit volkswirtschaftlichen Faktoren hat der obige Gegensatz der städtischen Bodenpreisgestaltung schlechterdings nichts zu tun; er beruht vielmehr auf der Verschiedenheit der Systeme des Städtebaues. Gleichwohl wird noch in einer großen Zahl neuerer nationalökonomischer Schriften versucht, die Preisbildung der städtischen Bodenwerte in Deutschland durch wirtschaftliche Faktoren zu erklären. Von einer Reihe von Autoren wird der Bodenpreis einfach als eine „Funktion der Wohnungsmiete" bezeichnet, mit der Formel: die Miete bestimmt den Bodenpreis. Im Stadterweiterungsgebiet von London beträgt nun diese „Funktion der Miete" 8—10 M. für den qm Bauland (s. oben); in der Stadterweiterung von Gent, Lüttich und Brüssel 8—12 M., in Berlin dagegen 80—100 M., in Hamburg, München, Leipzig 40—60 M. für den Kleinwohnungsbau in entsprechender Stadtlage. Sicherlich ist es eine starke Leistung, diese

Gegensätze gleichmäßig als Funktionen der Wohnungsmiete zu bezeichnen. Von anderer Seite wird die Höhe der deutschen Bodenpreise als „Risikoprämie" aufgefaßt. Eine wissenschaftliche Lehre, die den von den Bauunternehmern gezahlten Bodenpreis mit 100 M. in Berlin gegenüber 10 M. in London als Risikoprämie rechtfertigen will — und dies bei der unangreifbaren realen Sicherheit unseres deutschen Grundbuchwesens — bedarf wohl nicht der Kennzeichnung. Daß endlich noch die Lage des Grundstücks als der entscheidende Faktor bezeichnet wird — obwohl, von anderen Umständen abgesehen, gerade die hochwertigen zentralen Lagen unserer Großstädte in den älteren Gebäuden weitaus die billigsten Wohnungen aufweisen — mag nach alledem nicht wundernehmen. Eine entschiedene Zurückweisung dieses Mißbrauchs pseudo-wissenschaftlicher Formen dürfte wohl angezeigt erscheinen.

Die vorerwähnten Anschauungen werden in mehr oder minder schroffen Formen vertreten von Alfred Baron, Die Haus und Grundbesitzer in Preußens Städten. Jena 1911; Fr. Kleinwächter jr., Das Wesen der städtischen Grundrente. Leipzig 1912; Hch. Peter, Wert und Preis unbebauter Liegenschaften. Karlsruhe 1910; Hch. Schermann, Grundzüge der Bildung der Bodenpreise und des Wertzuwachses. Karlsruhe 1913; Fritz Terhalle, Die Kreditnot am städtischen Grundstücksmarkt. Jena 1916. Wegen der Einzelheiten vgl. meine Ausführungen Schmollers Jahrbuch, Bd. XXVII, H. 2. 1913 S. 1039f., H. 3, 1913 S. 1569f., Der Städtebau, Literatur-Bericht Nr. 3, März 1913, S. 8.

Aus dem obigen Zahlenverhältnis ergibt es sich ferner deutlich, wie haltlos die Unterstellung ist, daß die Gegner der Preisauftreibung Gegner der spekulativen Unternehmung seien (oben S. 99). In den Flachbauländern, in denen die großstädtischen Baustellen zu 5—10 M. für das Quadratmeter verkauft werden, liegt die gesamte Bodenentwicklung von der Geländeerschließung bis zum Häuserbau in den Händen der Spekulation, in noch größerem Umfang als in Deutschland. Selbst die Bebauungspläne wurden dort (England, Belgien) bisher seitens des Bodenspekulanten aufgestellt. Die Bodenspekulation widmet sich dort der notwendigen Aufgabe der Marktversorgung und der Bereitstellung von Bauland (vgl. oben S. 97); bei den wirtschaftsgemäßen Formen der Bodenerschließung erzielt sie trotz der niedrigeren Baustellenpreise hohe Gewinne. Die Gegnerschaft gegen die deutsche Preisauftreibung richtet sich lediglich gegen das schlechte Bausystem, das die Grundlage für die Aufblähung der Bodenpreise und die daran anschließenden Mißstände bildet.

Der Widerstreit der Meinungen würde sofort seine Schärfe, die Verteidigung der Bodenauftreibung allerdings vielleicht auch ihre letzte

Stütze verlieren, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf beiden Seiten klar anerkannt würden. In sachlicher Beziehung kann es sich immer nur um die Frage handeln, ob man das System der Bodenpreistreibung, d. h. die Berechnung auf den Mietskasernenpreis und die daran anschließende Gestaltung der Bodenentwicklung, für zuträglich hält oder nicht. Allgemeine Übereinstimmung dagegen besteht darüber, daß die Handelsspekulation in der Bodenerschließung und im Baugewerbe gestärkt und leistungsfähig gestaltet werden solle. Die Erfahrung der letzten Jahre hat in Deutschland zur Genüge gezeigt, daß die wirtschaftlich notwendige Handelsspekulation im Bodengeschäft durch nichts so sehr gehemmt und geschädigt wird wie durch die die Preisauftreibung begründenden Einrichtungen.

2. Die Elemente des Baustellenwertes.

§ 23. Die Ausdehnung der Stadt und des Häuserbaues bewirkt eine besondere und zwar die intensivste Wertsteigerung des Bodens; es ist die Umwandlung von Ackerland in Bauland. Aus dem landwirtschaftlich benutzten Boden wird die sehr viel höher bewertete Baustelle. Es ist dies bei dem Anwachsen der Städte ein natürlicher und erwünschter Vorgang; wir haben auch kein Mittel, ihn zu hindern. Die verwaltungstechnischen und volkswirtschaftlichen Aufgaben konzentrieren sich vielmehr darauf, Vorkehrungen zu treffen, daß dieser Vorgang sich in zweckentsprechender und dem Gemeinwohl förderlicher Weise vollzieht.

Auf die abweichenden Verhältnisse älterer Zeitabschnitte — Minderwert der Baustelle gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Boden — wurde zuvor hingewiesen.

Jede Wertsteigerung des Bodens kann nun zum Gegenstand einer Spekulation gemacht werden. Das Objekt dieser Spekulation will ich als Spannung bezeichnen. Unter Spannung ist zu verstehen der Abstand zwischen dem gegenwärtig vorhandenen Preis und dem bei weiterer Entwicklung zu erwartenden Preis. Je größer diese Spannung ist, um so größer der Gewinn und das Aktionsfeld der Spekulation. Die Spekulation hat also immer nur das Interesse, die Spannung (den Abstand) zu vergrößern.

Sobald nun die städtische Bebauung auf oder gegen das umliegende Ackerland vorrückt, entsteht eine neue Kategorie der Grundrente, die man als „Hausplatzrente“ bezeichnet; sie ist eine gesteigerte, höhere Grundrente, die der Boden dann abwirft, wenn er als Bauplatz verwendet wird, also zu einem weit höheren Preise, als sich bei der landwirtschaftlichen Benutzung ergibt. Die Bebauung mit einem Wohngebäude, d. h. mit einem Familienhause, hat nun den Erfolg, daß eine

solche Hausplatzrente sich bildet. Zahlenmäßig ausgedrückt heißt dies, daß ehemaliges Ackerland im Werte von etwa 1 M. für den Quadratmeter allmählich auf das Zehnfache, also etwa 10 M. für den Quadratmeter steigt. Die Spannung ist hier wie 1:10. Die Steigerung wird sich regelmäßig nicht an einem Tage vollziehen. Die Spekulation, die auf diesen Gewinn abzielt, wird selten in der Lage sein, zu dem Grundpreis von 1 zu erwerben; der Bauer oder Vorbesitzer wird vielleicht zu 5 verkaufen, so daß der Spekulation noch eine Spannung von 5 verbleibt.

Den Wert des Landes zum Häuserbau haben wir gleich 10 gesetzt. Aber nicht an jeder Stelle hat der Häuserbau den gleichen Wert; dieser Wert differenziert sich vielmehr je nach der Lage des Grundstücks, die in einer Stadt unendlich verschieden ist. Denken wir uns für den Zweck unserer Erörterung den Boden einer Stadt in fünf Kategorien eingeteilt gleich fünf Streifen oder Zonen: 1. beste Geschäftslage, 2. gute Geschäftslage, 3. beste Wohnlage, 4. mittlere Wohnlage, 5. äußerste Wohnlage. In jedem dieser Streifen differenziert sich nun der Preis. Den Wert des Hausbaues als solchen haben wir gleich 10 gesetzt. Setzen wir nun den Wert des Vorzugs in der Lage eines jeden Streifens wiederum gleich 10, so ergibt sich folgendes Schema:

	Wert der Hausplatzrente	Wert des Vorzugs der Lage
I. (innerste) Zone	10	40
II. „	10	30
III. „	10	20
IV. „	10	10
V. (äußerste) „	10	—

In dem Wert der Baustelle sind also zwei Faktoren zu unterscheiden, der Wert zum Hausbau schlechthin und der Wert der Stadtlage. Beide Wertelemente sind bei der städtischen Grundrente scharf auseinander zu halten. Die Differenzierung des Wertes der Stadtlage entwickelt sich allmählich mit dem Fortschreiten der Bebauung, und zwar vollzieht sich der Vorgang, wenn wir ein konzentrisches Schema zugrunde legen, in folgender Weise:

Zunächst wird die erste Zone bebaut, in der der Boden vorläufig nur den Wert der Hausplatzrente = 10 hat. Mit dem Anwachsen der Bevölkerung wird der hier verfügbare Boden vollständig ausgebaut; es muß demnach der nächste Ring in Angriff genommen werden (Zone 2). Dieser Boden hat nun gleichfalls für den Häuserbau den festen Wert von 10; da er aber weniger günstig gelegen ist, so entsteht eine Differentialrente zugunsten der besser gelegenen Zone 1; der Wert dieser Zone 1 steigt um den Wert der günstigeren Lage und ist also jetzt 10 + 10 = 20. Nach einiger Zeit reicht auch dieser Raum nicht aus; die nächste Zone 3 wird in die Bebauung hineingezogen und ergibt den Wert des Haus-

baues = 10. Sofort entsteht nun eine Differentialrente zugunsten der älteren Zone 2, die jetzt auf 10 + 10 = 20 steigt, während die günstigste Zone 1 sich auf 10 + 20 = 30 erhöht. Werden dann noch weiter entfernt gelegene Bezirke, Zone 4 und 5, in Angriff genommen, so steigen die günstiger gelegenen Zonen jeweils um den Betrag der Differentialgrundrente. Die Werterhöhung der besseren Lage entsteht also dadurch, daß allmählich immer entferntere oder ungünstigere Lagen besiedelt werden, wodurch die Grundrente der besseren Lagen ganz automatisch in die Höhe getrieben wird.

Bei diesen Ausführungen folgen wir lediglich einem Schema der Grundrententheorie. Die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsmieten entspricht keineswegs der obigen Staffelung. Vgl. § 33 und den Abschnitt „Unternormale Wohnungen".

Wir haben bis hierher gegenüber dem Ackerland eine doppelte Wertsteigerung festgestellt; zuerst vom Ackerland zum Bauland, dann innerhalb des Baulandes staffelweise den unterschiedlichen Wert der Lage. Auch diese zweite Wertsteigerung tritt nicht an einem Tage ein; sie bildet sich sogar meist sehr langsam.

Eine ganz andere Wertsteigerung entsteht nun aber durch eine dritte Form, wenn nämlich dem Grundstück in künstlicher Weise der Wert eines besonderen Bausystems hinzugefügt wird, das System der gedrängten, vielstöckigen oder monopolistischen Bauweise. Der Preis des Bodens wird jetzt nicht mehr bestimmt durch den Wert des Häuserbaues und der Lage schlechthin, sondern durch den Wert der besonderen Bauweise. Diese besteht darin, daß jedes Grundstück, gleichviel in welcher Lage es sich befindet, also gleichviel, ob im Zentrum, an der Peripherie und in den Vororten, gleichmäßig fünffach überbaut wird und daß eine Form der Bodenaufteilung entsteht, die bestimmten Spekulationszwecken dient. Zu der natürlichen Hausplatzrente tritt nun ein künstlicher, sehr viel größerer Mehrwert, der lediglich in dem besonderen Bausystem liegt. Er wird hervorgebracht durch die kasernenmäßige Parzellierung und vertikal gedrängte Bauweise mit ihrem Zubehör, und wir können die künstlich geschaffene Grundrente, im Gegensatz zur Hausplatzrente, als Kasernierungsrente bezeichnen[1]).

Dieser Mehrwert ist gänzlich unabhängig von der Lage des Grundstückes; er ist ein festes konstantes Preiselement, das dem natürlichen Wert des Bodens künstlich hinzugefügt wird. Setzen wir die feste Werttaxe, die mit der echten Grundrente gar nichts zu tun hat — den Wert der Stockwerkshäufung — gleich 30, so ergibt sich jetzt in unserer Staffel folgende Preisentwicklung:

---

1) Städtische Bodenfragen, S. 45.

	Wert der Hausplatzrente		Wert des Vorzugs der Lage		Wert der Kasernierung		
I. Zone	10	+	40	+	30	=	80
II. „	10	+	30	+	30	=	70
III. „	10	+	20	+	30	=	60
IV. „	10	+	10	+	30	=	50
V. „	10	+	—	+	30[1])	=	40

Die Rechnung auf die schematisch gedrängte Bauweise bewirkt demnach, daß ein Grundstück für den Häuserbau nicht mehr mit 10 M. für den Quadratmeter, sondern selbst in schlechter Lage mit 40—50 M., in besserer Lage mit 150 M. und noch sehr viel höher bezahlt werden muß. Die Spannung, auf die die Spekulation abzielt, ist jetzt nicht mehr wie 1:10, sondern wie 1:40 oder 60. Sie geht noch sehr viel höher, wo es gelingt, das Moment der Lage in die Spekulation einzubeziehen, was überall da möglich ist, wo ein rasches Anwachsen der Bevölkerung stattfindet und wo dem neuen Bauland durch gute Verbindungen oder durch die Verlegung größerer öffentlicher Anstalten und dgl. der Wert einer guten Lage verliehen wird.

Jetzt erst haben wir die künstliche Preistreiberei des Bodens, wie wir sie heute kennen und die in ihren Grundlagen mit natürlichen Faktoren gar nichts zu tun hat. Jetzt erst ist es auch möglich, die Preissteigerung des Bodens geschäftsmäßig zu betreiben, indem man weite Geländeflächen aufkauft und sie Jahre und Jahrzehnte lang von der Bebauung aussperrt; denn der Gewinn aus der künstlichen Steigerung ist jetzt so groß, daß er die Einschiebung der Wertspekulation geradezu herausfordert. Nun entstehen auch alle die ergänzenden Einrichtungen für die Bodenspekulation im Realkredit und im Bauunternehmertum.

Bis in die neunziger Jahre bestand das Axiom: die hohen Bodenpreise erzwingen die gedrängte Bebauung. Unter der Herrschaft dieser Anschauungen mußte jede Wohnungsreform aussichtslos erscheinen und das bestehende System des Städtebaues galt als unabänderlich. Es gelang mir, den Nachweis zu führen, daß gerade das Umgekehrte der Fall ist; lediglich das Recht und der schematische Zwang, Mietskasernen in jeder Lage allgemein aufzuführen, treibt die Bodenpreise empor, indem der Vorteil der gedrängten Bauweise — also nicht etwa des Häuserbaues an sich — dem entsprechend gesteigerten Bodenpreis hinzugeschlagen wird. Diese Bodenspekulation ist kein Mysterium, sie ist ebensowenig eine

1) Der Wert der Kasernierung wäre für die inneren Zonen eigentlich höher anzusetzen, da er mit jedem hinzugefügten Stockwerk steigt; doch handelt es sich hier zunächst nur um ein Schema für die begriffliche Trennung der Elemente der städtischen Grundrente.

unabwendbare Fatalität; sie ist ein Geschäft, dessen Voraussetzungen wir genau bestimmen und ebenso genau abändern können.

Ich möchte hier eindringlich vor der Anschauung warnen, als ob man die Preisauftreibung repressiv oder örtlich einschränken könne; weder das eine noch das andere läßt sich in befriedigender Weise erreichen. Wenn die Spekulation ein bestimmtes Gebiet ergriffen hat, wenn sie die ihr notwendigen administrativen und kaufmännischen Einrichtungen vollendet hat, dann ist es kaum möglich, ihr durch unterdrückende Mittel entgegenzuwirken. Gewiß kann man für einzelne Bezirke baupolizeiliche Beschränkungen vorschreiben. Indes solche Reservate lassen sich erfahrungsgemäß doch nur unter großen Schwierigkeiten halten. Es ist eben nicht möglich, im Wege der Baupolizei zu bestimmen, daß die Baustelle bis zu einem willkürlich gezogenen Strich 60 M. für den Quadratmeter wert sein soll und jenseits des Striches bloß noch 15 M. Sobald wir eine Schablone des Städtebaues haben, die ganz allgemein dem Boden einen künstlich gesteigerten Wert verleiht, unabhängig von der Lage, dann ist es auch nicht möglich, inmitten dieser Gesamtfläche eine Grenze zu bestimmen, an der die Steigerung Halt machen soll.

Es ist weiter nicht richtig, zu glauben, daß man die Bodenteuerung örtlich fernhalten könne. Mehrfach ist mir von Vertretern der Mittelstädte gesagt worden: die Großstädte sind verloren, die müssen wir aufgeben; für die Wohnungsreform kommen eigentlich nur die Mittelstädte in Betracht. Hierbei wird angenommen, daß die Bodenpreise in den einzelnen Städten sich in einer örtlich unabhängigen Weise entwickeln könnten. Das ist nicht zutreffend. So wenig wir die Preistreiberei des Berliner Bodens von Schöneberg und Friedenau fernhalten können, so wenig kann man verhindern, daß sie allmählich die Mittelstädte ergreift. Nur die Städte bleiben von der Bodenteuerung verschont, in denen die Bevölkerung stagniert; alle übrigen müssen bei gleichem Bausystem in den Bereich der spekulativen Preisbildung hineingezogen werden.

3. Die Richtung der Bodenspekulation.

§ 24. Wir haben im vorstehenden gesehen, wie die schematische und gedrängte Bauweise dem Boden einen Mehrwert verleiht, der als Prämie der Bodenspekulation zufällt. Für die weitere Untersuchung ist nun die Richtung zu betrachten, in der die Bodenspekulation hauptsächlich vorgeht. Marschiert die Bodenspekulation, wie die echte städtische Grundrente (die Hausplatzrente) von innen nach außen (s. Tabelle S. 106) oder ist nicht ihre Marschroute wie ihre ökonomische Wirkung der echten Grundrente entgegengesetzt und von außen nach innen gerichtet?

Wenn wir uns einer deutschen Großstadt von außen her nähern, so drängt sich uns zuerst eine besondere Erscheinung auf: zu äußerst,

rings von freiem Felde umgeben, stehen mächtige Wohngebäude, die Massenmietshäuser oder Mietskasernen. An der Stelle, wo die städtische Hausplatzrente in die ländliche Ackerbaurente übergeht, finden wir nicht, wie wir erwarten sollten, den Flachbau, sondern hier herrscht die gedrängteste Bauweise. Folgen wir nun einer der breiten Vorortstraßen — meist sind es die ehemaligen Heerstraßen oder Torstraßen — in der Richtung nach der Stadt hinein. Hierbei fällt uns zunächst die Regellosigkeit der Bebauung auf. Zwischen den einzelnen riesigen Häusern klaffen breite Lücken unbebauter Baustellen. Auch das umliegende Land, selbst in geringem Abstand von unserer Straße, ist nur wenig bebaut und kaum durch Seitenstraßen aufgeschlossen.

Bei der Fortsetzung unseres Weges, in größerer Stadtnähe, wird die Erscheinung noch auffallender. Die Bebauung scheint sprungweise vor sich zu gehen. Zahlreiche einzelne Baustellen, ganze Komplexe baureifen Landes liegen unbebaut neben den gedrängten Massen der Mietskasernen; an Bauland fehlt es nicht. Inzwischen rückt das Straßennetz immer dichter zusammen. Wir nähern uns der Zone der Bauten aus den siebziger Jahren. Indes je weiter wir nach dem Innern vorschreiten, je dichter die Gesamtbebauung wird, um so mehr nimmt, auf das einzelne Grundstück gerechnet, die Höhe und Dichtigkeit der Bebauung ab. In den Außenbezirken bei reichlicher Fülle des Baulandes ist die Zusammendrängung auf dem einzelnen Grundstück am stärksten.

Für Berlin zeigt sich die Entwicklung in folgenden Ziffern:

(Tabelle 2, S. 111.)

Die stärksten Behausungsziffern finden sich in den äußersten Bezirken. Die Durchschnittsziffer ist, obwohl in dem Innenbezirk infolge der Citybildung die Ziffern zurückgegangen sind, von 1867—1900 um 51% gestiegen. In dem folgenden Jahrfünft 1900/1905 ist trotz des Rückgangs der innenstädtischen Behausungsziffern die Durchschnittsziffer von 77 Einwohnern auf das Grundstück unverändert geblieben, im Jahre 1910 ist sie auf 75,90 zurückgegangen (eine notwendige Folge des Rückgangs der Hausstandsziffer). Die gleichen Verhältnisse — Übergang zu der gedrängten Bebauung in den Neubaubezirken — finden sich in anderen deutschen Städten.

Aus den obigen Tatsachen ergibt sich zweierlei:

1. Unser System der städtischen Bebauung muß als das des Lückenbaues betrachtet werden. Das Massenmietshaus wird als einzelnes Bauwerk und von einzelnen Unternehmern — Großunternehmer gibt es hier wenig — aufgeführt. Es dauert stets eine Reihe von Jahren, bis ein Neubaubezirk, auch in günstiger Lage, voll ausgebaut ist. Zahlreiche Komplexe bleiben unbebaut liegen, während auf

Tabelle 2.

Zahl der Einwohner auf ein bewohntes Grundstück.

	1867	1895	1900	1905
Im Stadtinnern:				
Berlin, Altkölln, Friedr.-Werder, Dorotheenst.	35,2	30,62	29,56	29,3
Friedrichstadt	44,8	41,11	39,94	38,4
Richtung nach Osten:				
Luisenstadt, diesseits des Kanals	59,2	57,04	57,41	55,1
„ jenseits „ „ westlich	70,0	90,35	89,71	84,5
„ „ „ „ östlich		122,71	120,06	111,2
Richtung nach Westen:				
Friedr.-Wilh.-Stadt, Tiergarten, Moabit, östl.	58,1	69,63	69,1	67,9
„ westl.		96,24	105,8	103,5
Richtung nach Süden:				
Untere Friedrichvorstadt	46,3	51,69	52,39	50,2
Obere „		58,03	68,9	66,2
Tempelhofer Vorstadt, östlich		92,39	98,5	93,8
Richtung nach Norden:				
Spandauer Viertel	54,8	59,17	60,66	58,4
Rosentaler Vorstadt, südlich	52,5	84,16	86,09	82,5
„ „ nördlich		102,23	113,57	108,7
Oranienburger Vorstadt	70,3	89,42	95,30	92,8
Stadt Berlin	51,3	71,97	77,00	77,0

Aus dem Statist. Jahrbuch der Stadt Berlin, Bd. XXXII, S. 268.

dem übrigen Land die Bevölkerung zusammengedrängt wird. Für die Baureife ist hier nicht entscheidend die Stadtnähe, sondern es entscheiden andere Momente, die wir noch kennen lernen werden.

2. Es zeigt sich weiter, daß in unseren deutschen Großstädten die gedrängte Bebauung keineswegs aus dem alten Bausystem der Innenstadt herrührt. Die Zusammendrängung der Wohnbevölkerung entsteht nicht auf hochwertigem und knappem Boden, sondern auf ursprünglich geringwertigem und reichlichem Boden. Das System des Massenmietshauses und der gedrängten Bauweise ist in unseren Städten nicht von innen nach außen, nach dem Prinzip der Zentrumsnähe, vorgedrungen, sondern es ist selbständig in den Außenbezirken entwickelt worden. Diese naturwidrige Erscheinung findet indes eine recht einfache Erklärung. Nur dem geringwertigen Lande kann auf künstlichem Wege ein Wert verliehen werden, der unabhängig ist von der Lage des Grundstückes, der also mit der echten Grundrente (Differentialrente) nichts zu tun hat.

Unter diesen beiden Voraussetzungen findet eine geschäftsmäßige Tätigkeit statt, die auf den Gewinn aus dem Ankauf und dem Festhalten bebauungsfähiger Grundstücke abzielt; es ist dies die sogenannte Bodenspekulation (Spekulation auf unbebauten Grundstücken). Die Spekulation ist hier in allen ihren Abschnitten kein Erzeugnis vorübergehender Konjunkturen, sondern ein regelmäßiges Geschäft, genauer gesagt eine Reihenfolge von verschiedenen Geschäften, die in keinem einzigen Fall auf wirtschaftsgemäßer Grundlage beruhen oder wirtschaftsfördernde Leistungen darstellen. Im Anschluß an die Statistik oben S. 102 müssen wir daran festhalten, daß die in Deutschland vorherrschende Form der Bodenspekulation lediglich eine Berechnung auf ein bestimmtes Bausystem bedeutet und nur die Auftreibung des Bodenpreises auf die Höhe der Mietskasernenbebauung und der Stockwerkshäufung zum Gegenstand hat.

Aus anderen Erwägungen ist die Sonderstellung der Bodenspekulation schon zu Beginn des jüngsten Abschnitts unseres Städtebaues gekennzeichnet worden durch Jul. Faucher, der, wie hier zu betonen ist, der Vorkämpfer gerade der liberal-individualistischen Schule war. In seiner im Jahre 1869 erschienenen Abhandlung „Über Häuserbauunternehmung im Geiste der Zeit“ (Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft und Kulturgeschichte, VII. Jahrg. Bd. II, S. 51) behandelt er den Baustellenbesitz als ein Monopol, das daher rühre, daß für die Ausdehnung der Stadt jeweils nur eine bestimmte Bodenfläche „ein schmaler Ring“ zur Verfügung stehe. „Es ist keineswegs überall Platz für den städtischen Häuserbau, sondern stets nur in einem bestimmten schmalen Ringe, der die Stadt umschließt. Der Baustellenbesitz ist aber nicht bloß in der Lage, der ihm wehrlos gegenüberstehenden städtischen Bauunternehmung, ohne die Hand zu rühren, das ganze Fett abzuschöpfen, sondern, durch sie, auch noch der gesamten Bevölkerung.“ — In ausführlicher Darstellung wird die „Theorie des schmalen Randes“ begründet durch Karl von Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.

Die Spekulation beginnt damit, daß sie sich in den Besitz des verfügbaren Landes setzt und durch Geländeankauf einen weiten Ring um die Stadt legt. Es ist dies gewissermaßen die Zernierung, die den Belagerungskrieg einleitet. Die freie Zufuhr ist nunmehr abgeschnitten und die Preisbildung nach freiem Angebot hört auf. Das Vorgehen der Spekulation läßt sich genau nur in den Außenbezirken studieren, wo die Spekulation, um bei dem obigen Bilde zu bleiben, ihre erste Parallele eröffnet. Das Massenmietshaus wird zunächst vereinzelt aufgeführt; sofort erreicht der Bodenpreis eine künstlich getriebene Höhe; denn der Wert der gedrängten Bebauung wird dem Geländepreis zugeschlagen. Dem Außenlande ist hiermit ein künstlich geschaffener Wert verliehen; auf dem verteuerten Boden ist die gedrängte Bauweise, das Massenmietshaus, systematisch festgelegt.

Die Bodenspekulation im ganzen und die einzelnen Bodenspekulanten müssen, wenn sie die Bodenpreise heben wollen, das Mittel anwenden, die gedrängte Bauweise an der äußersten Grenze der Stadterweiterung beginnen zu lassen, um hierdurch auf das stadteinwärts gelegene Gelände zu wirken. Um die Bebauung einzuleiten und heranzuziehen, werden deshalb mitunter einzelne Baustellen am abgelegensten Ende eines Komplexes billiger abgegeben, damit mit der Bebauung an der äußersten Stelle begonnen werde, worauf dann das stadteinwärts gelegene Gelände in rascher Folge gesteigert werden kann; vgl. Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 29.

Die spekulative Umklammerung wirkt nun wieder auf den Bodenwert der Innenstadt und ganz allgemein auf die bebauten Bezirke zurück, und zwar findet hier eine fortwährende Wechselwirkung statt wobei ein Keil den anderen treibt. Die preisermäßigende Wirkung des Baulandes der Außenbezirke ist aufgehoben. Hierdurch werden die Bodenwerte der Innenstadt hochgetrieben, die dann ihrerseits wieder eine weitere Steigerung und Hochhaltung der Außenböden ermöglichen. Veranschaulicht wird die Wirkung der Einführung der Stockwerkshäufung in die Außenbezirke durch die folgende von M. Wolf gegebene Skizze.

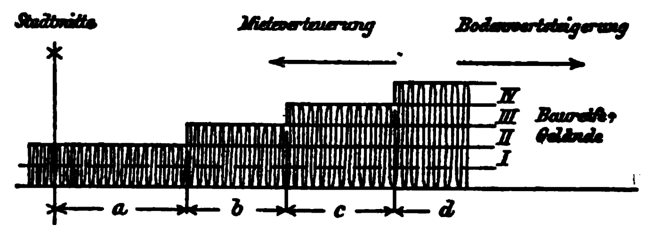


Abb. 17. Stadtmitte und Außenbezirk unter dem System der Stockwerkshäufung.

Vgl. hierzu die Ausführungen von M. Wolf, Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern, XIII, 1914, Nr. 4/6, S. 38. — Mit vieler Präzision ist dieser von außen nach innen gerichtete Druck der Bodenspekulation von Prof. Lujo Brentano geschildert worden.

Nicht auf das einzelne Grundstück oder auf den einzelnen Bezirk beschränkt sich somit die Wirkung der spekulativen Preissteigerung, sondern das gesamte Niveau der Bodenpreise wird hierdurch gehoben; vgl. über die Neubautätigkeit unten S. 174 f. Der durch Bodenspekulation erzielte Nutzen ist ferner bei Stockwerkshäufung so groß, daß er die Festhaltung des Bodens ermöglicht. Die Festhaltung kann so lange fortgesetzt werden, bis sich ein Bauunternehmer findet, der in der später zu schildernden Weise den geforderten Preis durch die Bebauung des Grundstückes realisierbar macht, ein Zeitpunkt, der wegen der hier erforderlichen Kreditmanipulationen oft erst nach einer Reihe von Jahren eintreten kann.

Über den Zusammenhang von Mietskasernenbau und Festhalten des Baugeländes vgl. die Darlegungen von v. Völcker und Serini, Preisschrift Zur Wohnungsfrage, herausg. vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916: „Bei der Bebauung mit Mietskasernen im Außenbezirk der Städte wird die Spekulation, die die Werterhöhung bei der Umwandlung landwirtschaftlichen Bodens in städtisches Baugelände ausnützt, nur angeregt und die Stärke der Gründe, die den Bodenbesitzer an sich zu einer frühzeitigen Bebauung drängen (Zinsverlust), geschwächt. Denn der Grundbesitzer wird mit der Bebauung solange warten, bis das zu erbauende vielgeschossige Zinshaus die von ihm erstrebte bei den innen liegenden Nachbargrundstücken bereits eingetretene hohe Bodenrente wirklich abwirft"; a. a. O. S. 34 d. Vgl. hierzu die unten S. 130 wiedergegebenen, sicherlich unanfechtbaren Ausführungen von beteiligter Seite (Georg Haberland), in denen das Festhalten des Bodens als allgemeine Erscheinung und sogar als die den Interessen jedes Bodenbesitzers entsprechende Handlung bezeichnet wird. S. ferner die bei Beck, Mannheimer Wohnungsfrage 1907, S. 61, 64 u. ö. angeführten Beispiele.

Die Bodenspekulation hat bei diesem „Festhalten" indes keineswegs die Absicht, den Boden auf ewige Zeiten von der Bebauung auszusperren; solche Pläne hat ihr gewiß noch niemand zugeschrieben. Was vielmehr seit 10 oder 20 Jahren aufgekauft und festgehalten wurde, das wird heute verkauft. Inzwischen ist mit der Ausbreitung der Städte und der Verkehrsmittel die Bebauung weiter hinausgerückt. Was die Spekulation heute bei Berlin aus Vororten wie Steglitz, Friedenau, Pankow gemacht hat, das wird sie über 10 Jahre aus jedem anderen Bezirk machen, den man ihr unter den gleichen Bedingungen ausliefert. — Der Bodenspekulant hält es hierbei für selbstverständlich, daß er in seinen Berechnungen den sogenannten „Zinsverlust" auf den Preis der Baustelle schlägt. Wenn ein Spekulant vor 20 Jahren zu 200 gekauft hat, so hat die Baustelle eben dadurch, daß sie nicht als Baustelle gedient hat, den doppelten Wert von 400 erreicht, und diese Rechnung muß honoriert werden. Weil Kapital und Boden unbenutzt gelegen haben, deshalb haben sie an Wert zugenommen. Die Tatsache, daß der Boden rund um die Städte in festen Händen und aufgekauft ist, genügt also, um seinen Wert von Jahr zu Jahr zu steigern. Da aber der Preis des Außenlandes die Grundlage für die Bodenpreisbildung abgibt, so wird hierdurch der allgemeine Preisstand der Bodenwerte erhöht. Vgl. meine Rheinischen Wohnverhältnisse, S. 41. — Bei Bodengesellschaften scheint sogar mehrfach die Übung zu bestehen, die jährlichen Zinsen dem Grundstückswert unmittelbar zuzuschreiben. Vgl. Felix Hecht (Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXI, S. 341), der hieran die Bemerkung knüpft: „Wenn ich Wolle kaufe und darauf ein Darlehn aufnehme, so wächst doch dadurch nicht der Wert der Wolle."

In größerem Maßstab zeigt sich das lückenhafte Vorschreiten der Bebauung in großstädtischen Außenbezirken, in denen häufig Gelände trotz günstiger oder baureifer Lage nicht bebaut wird. Wegen der Ursachen vgl. unten S. 135.

Die natürliche Entwicklung würde in dem geraden Gegensatz der zuvor geschilderten Verhältnisse bestehen. Die Stadterweiterung dürfte

sich nicht im Wege des Lückenbaues, sondern sie muß sich in rationeller Folge vollziehen. Die gedrängte Bauweise dürfte nicht von außen nach innen, sondern sie muß von innen nach außen vorrücken; sie darf nicht auf geringwertigem Boden, sondern sie muß auf hochwertigem Boden beginnen. Das sind die Zustände, die als erwünscht und als natürlich gelten müssen. Zu bekämpfen ist dagegen die gekünstelte und widernatürliche Entwicklung, die wir zuvor geschildert haben, und nur diese. Kein ernsthaft zu nehmender Autor hat sich jemals gegen die Anwendung der vielstöckigen Bauweise auf Gelände von hochwertiger Lage ausgesprochen.

4. Gedrängte Bauweise und Wohnungsproduktion.

§ 25. Wenn wir die Formen der Bebauung als einen der stärksten Faktoren in der Preisbildung der Bodenwerte erkannt haben, so bleibt nunmehr zu erörtern, wie das System der vertikal gedrängten Bauweise auf den Bodenpreis und damit auf die Wohnungsproduktion wirkt. Die Einwirkung erstreckt sich zunächst unmittelbar auf den Boden, überträgt sich aber weiterhin auf das gesamte Wohnungswesen.

In demselben Maße, wie die gedrängte Ausnutzung der Grundfläche gesteigert wird, genau in demselben Maße erhöht sich der Preis des Bodens. Die vertikale Häufung der Wohnungen bewirkt nichts weiter als eine proportionierte Steigerung der Bodenpreise. Die Zusammendrängung der Bevölkerung bietet somit das erste Mittel, um die künstliche Teuerung des Wohnlandes hervorzubringen, indem sie bei privatgewerblicher Bautätigkeit den Preis des Bodens der Ausnutzung entsprechend hinauftreibt.

Dies ist auch das natürliche Verhältnis; denn die Bebauung des Grundstückes hat nicht etwa einen subjektiven, sondern einen objektiven Wert. Es ist ein unumstößliches Gesetz, daß die gedrängte Bauweise bei privatwirtschaftlichem Verkehr nicht etwa durch die intensivere Ausnutzung den Geländeaufwand auf die einzelne Wohnung verbilligt, sondern der Bodenpreis allein hat den Nutzen; er wird genau proportional zu der Bodenausnutzung erhöht.

Einen Vorteil hinsichtlich des Bodenpreisaufwandes gewährt also das System der gedrängten Bauweise nicht; indes könnte man vielleicht andererseits sagen, daß es ebensowenig schlechthin einen Nachteil für das Wohnungswesen bedeuten müsse. Denn machen wir die voraufgehende Rechnung nach rückwärts, so löst sich der Wert der gedrängten Bauweise wieder in seine einzelnen Bestandteile auf. Wenn wir den Bodenwert für den einfachen Häuserbau gleich 10 setzen, so kann bei Stockwerkshäufung der Preis, wie er dies in Wirklichkeit tut,

auf 50 steigen, und auf die einzelne Wohnung würde doch kein höherer Bodenpreisanteil fallen. Wie sich der Wert der gedrängten Bauweise zunächst aus der vertikalen Häufung der Stockwerke zusammensetzt, so entfällt naturgemäß auf die einzelne Wohnung nur die entsprechende Quote des gesteigerten Bodenpreises. Tatsächlich sind indes die Wirkungen der Steigerung des Bodenpreises ganz andere.

Der erste und sichere Erfolg der systematischen Anwendung der gedrängten (vielstöckigen) Bauweise in den Wohnbezirken und der hierauf beruhenden Preistreiberei des Bodens besteht in einer Erhöhung der Wohnungsmieten. So oft innerhalb eines Stadtbezirks die gedrängte vier- und fünfgeschossige Bauweise dem niedrigen Flachbau an die Seite tritt, zeigt es sich, daß bei geschäftsmäßiger, für den Erwerb arbeitender Bautätigkeit der höhere Bau, trotz der stärkeren Ausnutzung der Grundfläche, höhere Mieten fordert. Das Verhältnis zwischen Flachbau und Stockwerkshäufung bei privatgewerblichem Bodenverkehr läßt sich in den Satz fassen: je höher der Bau, je höher die Mieten. Vgl. auch unten S. 194 und 197f.

Es bedarf kaum der Hervorhebung, daß es sich hier um eine volkswirtschaftliche Untersuchung handelt, die die Verkehrsfähigkeit der Güter zur Voraussetzung hat. Mildtätige Stiftungen, Wohltätigkeitsanstalten und gemeinwirtschaftliche und außerhalb des geschäftsmäßigen Verkehrs stehende Bauten können durch die privatgeschäftliche Bodenpreisbildung nicht oder nicht in vollem Umfange ergriffen werden. Auch gegen das Mißverständnis, daß der obige Satz besage, die Mieten seien in den obersten Stockwerken höher als in den unteren, brauche ich mich kaum zu verwahren.

Die einschlägigen Verhältnisse wurden von mir zunächst für die Außenbezirke von Berlin geschildert. In einzelnen Berliner Vororten war noch im Jahre 1892 vielfach oder sogar vorzugsweise der Flachbau anzutreffen. Die gedrängte Bauweise ist hier erst seit dem Ende der achtziger Jahre im Gefolge der Mietskaserne eingedrungen und erschien zunächst sporadisch inmitten der niedrigen Bauformen. Die Voraussetzungen für die Vergleichung waren ausnahmsweise günstig. Es zeigte sich hier, daß in allen Fällen die fünfgeschossigen Bauten trotz der weit stärkeren Bodenausnutzung höhere Mietspreise forderten als die zwei- und dreigeschossigen Bauten. Genau die gleichen Ergebnisse zeigten sich in den späterhin von mir untersuchten größeren Städten.

Die wirtschaftlich ungünstigen Folgen der Stockwerkshäufung für das Wohnungswesen beruhen in der Hauptsache auf vier Ursachen: 1. übermäßig erhöhter Bodenpreis; 2. erhöhte baupolizeiliche Belastungen und unwirtschaftliche Baukonstruktionen; 3. Wirtschaftswidrigkeit der Kapitalbeschaffung und Auftreibung der Verkehrswerte, höhere Verwaltungskosten; 4. Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes.

1. Übermäßige Erhöhung des Bodenpreises. Das System der Stockwerkshäufung fügt dem Boden nach der Darlegung oben S. 108 den stärksten Wertzuschlag hinzu, der die Grundlage der Bodenspekulation abgibt. Die Auftreibung der Bodenwerte bildet den Gegenstand einer besonderen Wertbewegung unter Benutzung zweckdienlicher Einrichtungen wie Einschiebung und Annahme von Bauunternehmern, Grundbuch- und Taxwesen u. a. m. Keineswegs ist es das Ziel der Bodenspekulation bei Stockwerkshäufung, den Bodenpreis nur um ein mehrfaches des Preises für den Flachbau zu steigern und dann halt zu machen. Der Bodenpreis wird vielmehr wesentlich höher getrieben, als es dem bei Flachbau auf die einzelne Wohnung entfallenden Bodenpreisanteil entsprechen würde. Zahlenangaben s. oben S. 102.

2. Erhöhte baupolizeiliche Belastungen und unwirtschaftliche Baukonstruktionen. Die baupolizeilichen Vorschriften — größere Straßenbreiten, Einschränkungen der bebaubaren Grundfläche, höhere Anforderungen an die Mauerstärken, die Standfestigkeit und die Feuersicherheit — müssen bei der gedrängten Bauweise ganz andere und sehr viel schärfere und zahlreichere sein als bei den einfachen und niedrigeren Formen des Flachbaues.

Bautechnisch zwingt das Vielwohnungshaus zu umfangreichen toten Aufwendungen, d. h. Aufwendungen für Baukonstruktionen und Geländeverbrauch, denen kein nutzbarer Wert gegenüber steht. Die Unterbringung einer größeren Zahl von Kleinwohnungen in einem Gebäude erfordert kostspielige Anlagen und Vorkehrungen, die bei dem Kleinhaussystem entweder vollständig wegfallen oder mindestens einen nutzbaren Raum abgeben. Hierher gehören die gemeinsamen Korridore, die Hausflure, Durchgänge und Zugänge, das gemeinsame Treppenhaus u. a. m.

3. Wirtschaftswidrigkeit der Kapitalbeschaffung, Auftreibung der Verkehrswerte, höhere Verwaltungskosten. Die Beschaffung des Kapitals für Baustelle und Häuserbau ist bei den großen Objekten des Stockwerksbaues (in Großstädten 70—250000 M. für ein Gebäude mit Kleinwohnungen) weitaus schwieriger und teurer als bei dem Kleinhaus. Die ungünstige Verteilung des Realkredits drängt zur Übertaxierung und Überbeleihung. Der Bauunternehmer ist endlich gezwungen, bei dem Hausbau eine zweckwidrige, dabei kostspielige, verteuernde Ausstattung aufzuwenden, lediglich um eine höhere Schätzung und Beleihung der Grundstücke zu erzielen.

Eine erhebliche Verteuerung durch den Bautypus entsteht im Massenmietshaus infolge der Unkosten der Verwaltung und Instandhaltung, die heute bei einem modernen Großhaus mit Fahrstuhl, Luxustreppe, Portier, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung, Reparaturen u. a. m. auf insgesamt 33 %, von interessierter Seite auf 40 % der Wohnungsmiete angegeben werden. Bei dem Kleinhaus fallen die Ausgaben für Fahrstuhl, Luxustreppe, Portier fort, während die übrigen Unkosten (Reparaturen usw.) erheblich niedrigere sind.

4. Unrentabilität des gesteigerten Bauaufwandes. In der Praxis hat es sich allgemein ergeben, daß bei Wohnbauten die Baukosten für das einzelne Geschoß nicht stetig mit der Bebauungshöhe abnehmen, sondern nur bis zu einer gewissen Grenze, dann aber wieder

zunehmen. Bei mehrstöckigen Wohngebäuden können sich darnach die auf das einzelne Stockwerk entfallenden Baukosten zunächst ermäßigen; aber diese proportionale Ermäßigung tritt nur bis zu einer gewissen Bauhöhe ein, nämlich etwa bis zum III. Geschoß, nur teilweise dagegen noch bis zum IV. Geschoß (= III. Stockwerk). Über diese Grenze hinaus gewährt die Bauausführung aus technischen Gründen, nach den zuerst von Th. Goecke gemachten Feststellungen, keinen Vorteil mehr.

Die Frage der Wirtschaftlichkeit der Bauformen wird in der Literatur nach verschiedenen Richtungen behandelt; die in Betracht kommenden Schriften sind im folgenden unter kurzer Kennzeichnung des Standpunktes des Verfassers aufgeführt.

Rud. Eberstadt, Berliner Kommunalreform. 1892. (Abdruck unter dem Titel Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.) Erste systematische Darstellung der Zusammenhänge in der neueren Bodenentwicklung. Nachweis der Willkürlichkeit des Systems der Mietskaserne und der Künstlichkeit der Grundlagen der sogenannten Bodenspekulation. Das Mietskasernensystem ist teurer als die Bauweise des Kleinhauses und des Flachbaues.

Ders., Rheinische Wohnverhältnisse. Jena 1903. Kleinwohnungsbau in Düsseldorf, Elberfeld, Barmen vorteilhafter als Mietskaserne.

Wm. Thompson, Housing Handbook. London 1903. Niedrigste Baukosten beim Einfamilienhaus und bei dem Cottage flat (Zweiwohnungshaus mit je einer Wohnung im Erdgeschoß und Obergeschoß); höchste Baukosten beim Massenmietshaus. Gleiche Ergebnisse T. C. Horsfall, für Manchester s. Ztschr. f. Wohnungsw. 1906, S. 241 f.

H. v. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge. Ulm 1904. Vorteile der Wohnungssiedelungen im Kleinhaussystem; Baukosten und Haustypen.

Voigt und Geldner, Kleinhaus und Mietskaserne. Berlin 1904. Zugunsten der Stockwerkshäufung. Berichtigung hierzu: Rud. Eberstadt, Spekulation im neuzeitlichen Städtebau; ferner: Ztschr. f. Wohnungsw., V, H. 22, S. 297; VI, H. 5, S. 58; C. J. Fuchs, Schmollers Jahrb., Bd. XXXI, S. 1339.

Th. Goecke, Ztschr. Der Städtebau, 3. Jahr., 1906, S. 110 f. Beim Stockwerksbau Ermäßigung der Baukosten nur bis zum dritten Geschoß.

K. Siebold, Viventi satis. Bielefeld 1906. Bei billigen Bodenkosten erweist sich das Einfamilienhaus als die günstigste Bauform.

Wilh. Fabarius, Techn. Gemeindebl., 9. Jahrg., 1906, S. 39. Das Baugewerbe baut „außerhalb des Bereichs der Bodenspekulation“ selbst für Zinshäuser stets nur drei Geschosse und errichtet nur unter dem Zwang der Bodenspekulation höhere Wohnbauten. Die Entwicklung der Baukosten bei steigender Geschoßzahl ist die folgende:

Geschoßzahl	1	2	3	4	5	
Baukosten	81,7	73,7	70,3	70,7	72,3 M.	auf 1 qm
Verhältnis	100	90	86	86,5	88 %	Wohnfläche

„Die Baukosten vermindern sich vom dreigeschossigen Hause ab nicht mehr, erhöhen sich dagegen bei fünf Geschossen.“ Dabei wurden nur ganz einfache Grundrißformen vorausgesetzt. Das Verhältnis wird noch ungünstiger bei Anwendung von Seitenflügeln. Hierzu R. Baumeister, Techn.

Gemdbl., XII, 1910, S. 338: auf Grund der Karlsruher Bauordnung jenseits des III. Geschosses noch Ermäßigung 3 %.

Dr. Grunenberg, Rhein. Ver. z. Förderung d. Arbeiterwohnungsw., 1906, S. 14 und 1907, S. 26. Nichtbewährung des großen Mietshauses bei Bauvereinigungen.

L. F. K. Schmidt, Die Kunst auf dem Lande; Forsthäuser und ländliche Kleinwohnungen in Sachsen. Dresden 1906. Berechnung ausgeführter Bauten im Einfamilienhaussystem. „Der selbständige Kleinwohnungsbau besitzt nicht nur die größten sanitären, wohnungstechnischen und ästhetischen Vorzüge, sondern stellt auch die bedeutend billigere Bauform dar"; a. a. O. S. 170.

P. F. Walli, Dezentralisation der Industrie. Karlsruhe 1906. „Mit der Mietskaserne steigert sich der Bodenpreis und damit die Miete."

Rud. Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907. Verteuerung durch Mietskasernensystem nachgewiesen an den von spekulationsfreundlicher Seite gegebenen Beispielen; Baukosten, Verkehrswerte.

K. Ballod, Schmollers Jahrb., Bd. XXXII, S. 676; „die Mieten sind zweifellos in den Großstädten mit Hochbauordnung am höchsten".

Hellwig, Jahresbericht des Westf. Ver. z. F. d. Kleinwohnungsw. für 1908/09. Wirtschaftliche Überlegenheit des Kleinhaussystems über die Stockwerkshäufung an praktischen Beispielen.

J. A. Lux, Der Städtebau. Dresden 1908. „Die Ausnutzung des Bodens durch Stockwerkshäufung hat anstatt der versprochenen Verbilligung eine Verteuerung der Mietspreise bewirkt"; a. a. O. S. 4.

B. Schilling, Ztschr. f. Wohnungsw. 1908, VI, S. 244. „Wohnungsverschlechterung und Wohnungsverteuerung sind die Folgen des Systems der Mietskaserne."

Rud. Eberstadt, Bruno Möhring und Rich. Petersen, Preisschrift Groß-Berlin, Berlin 1910. Ausführbarkeit des Flachbaues im Bereich der Zone des Hochbaus; wirtschaftliche Vorteile des Kleinhausbaues.

Adalbert Kelm, Beiträge zur Wohnungsreform. Jena 1911. „Das Kleinhaus ist bei geeigneter Ausführung gegenüber dem Vielwohnungshaus als die wirtschaftlichere Bauform anzusehen."

Dr. Wilhelm Mewes (J. Feig und W. Mewes), Unsere Wohnungsproduktion. Göttingen 1911. Mit Größe und Höhe des Mietshauses steigen die Schwierigkeiten der Verwaltung und Kosten für Instandhaltung. Die Hausform ist von wesentlicher Bedeutung für Bautätigkeit und Finanzierung.

Dr. Strehlow, Boden- und Wohnungsfrage des rhein.-westf. Industriegebietes. Essen 1911. Baukosten bei der Mietskaserne biliger, da die gemeinsamen Anlagen in jeder Hausform vorhanden sein müssen; wirtschaftliches Endergebnis trotzdem bei Mietskaserne ungünstig, S. 60 und 99. Wegen der irrtümlichen Annahme bez. der gemeinsamen Anlagen (tote Aufwendungen) s. unten Eberstadt, Nitze und Redlich.

Verband sächsischer Industrieller, Kleinwohnungsbauten, Sächsischer Heimatschutz. Dresden 1911. Der Flachbau ergibt wirtschaftliche und technische Vorzüge gegenüber der Stockwerkshäufung.

Albert Weiß, Mängel und Schäden der großstädtischen Wohnverhältnisse. Berlin 1912. Nachweis der Verteuerung durch die Stockwerkshäufung und der Vorteile des Kleinhausbaues.

Rud. Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen, Bd. I. Jena, 1912. Wirtschaftliche Grundlagen des Kleinhausbaues und der Mietskaserne. Ursachen der Verteuerung beim Stockwerksbau durch gemeinsame Anlagen,

tote Aufwendungen, Finanzierung und Verwaltung. Bauausführungen und Kostenberechnungen Belgien, Deutschland, Wien.

R. Kuczynski (gemeinsam mit W. Lehweß), Kleinhäuser für große Städte. Jahrb. d. Bodenreform, VIII, 1912, S. 82. Wirtschaftlichkeit der zweigeschossigen Bebauung; „das System der Mietskaserne ist nach keiner Richtung vertretbar."

Philipp Nitze, Wohnungswesen in Groß-Berlin. 1913. Mängel des Mietskasernensystems; Verteuerung durch tote Aufwendungen.

Georg Haberland, Bauliche Entwicklung von Groß-Berlin. 1913. Zugunsten der Mietskaserne; Berechnung der Wohnräume jedoch nicht nach dem Flächeninhalt, sondern nach Kubikmetern, wodurch sich für die Mietskaserne bei 3,50 m Geschoßhöhe naturgemäß ein größerer Kubikinhalt ergibt als beim Flachbau.

F. Biel, Wirtschaftliche und technische Gesichtspunkte zur Gartenstadtbewegung. Leipzig 1913. Wirtschaftliche Vorzüge der Kleinhaussiedelung gegenüber der Mietskaserne.

Neubert, Vorteile und Wirtschaftlichkeit von Kleinhäusern. Zentralbl. der Bauverw. 1913, Nr. 54, S. 349. „Trotz der hohen Mieten ist die Wirtschaftlichkeit der großen Mietshäuser (in Kleinstädten) geringer als die der kleinen."

Carl v. Tyszka, Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. 145, III. Teil. Leipzig 1914. Wohnungsmiete Deutschland wesentlich höher als Flachbauländer; Mietssteigerungen in deutschen Großstädten, Bd. 145, I. und II. Teil.

Heinrich Serini, Die bauliche Bodenausnutzung bei verschiedener Geschoßzahl. München 1914. Ersparnis an Baukosten bei hoher Geschoßzahl verschwindend klein. Die Vermehrung der Geschoßzahl belastet wirtschaftlich und bautechnisch die unteren Stockwerke.

Rich. Drach, Wirtschaftlichkeit extensiver und intensiver Bauweise. München 1914. Bei vielstöckiger Bauweise ist der viergeschossige Bau am vorteilhaftesten. Von der Gestaltung des Bodenpreises hängt es indes ab, ob die Wohnungsmiete im Einfamilienhaus oder in dem vielstöckigen Gebäude billiger ist.

G. Gretzschel, Das Wohnungswesen. Handbuch der Hygiene, 2. Aufl. „Das Kleinhaus ist dem Großhause in jeder Weise überlegen"; S. 143 f., 154 f.

J. Redlich, Hygiene, Bauordnung und Parzellierung, Städtebaul. Vorträge VII, H. 6. Unwirtschaftlichkeit der Bauform der Mietskaserne (tote Aufwendungen, Verwaltungskosten).

Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914. Geschichtliche Entwicklung der verschiedenen Bausysteme; Mietpreise, Einfamilienhaus und Vielwohnungshaus; neueres Vordringen des Flachbaues. Ausgeführte Bauten und Siedelungen.

Martin Wagner, Kleinhaus, Mietskaserne und Siedelungsreform. Die Bauwelt, VII, 1916, Nr. 26; nutzbare Wohnfläche pro qm im Kleinhaus billiger als in der Mietskaserne, Wert der Landzulage ungerechnet.

Zur Wohnungsfrage. Drei Preisschriften, herausgeg. vom Schutzverband für deutschen Grundbesitz. Berlin 1916. I. von Völcker und Serini, Ersparnisse der reinen Baukosten beim Stockwerksbau bis zum III. Wohngeschoß; bei größerer Geschoßzahl Unterschied unerheblich. Beim Einfamilienhaus Baukosten höher, aber Mehrkosten ausgleichbar durch Erleichterungen in der Bauweise und sonstige Vorteile (billigere Verwaltungskosten). II. Wilhelm Deetz, Gegen das Massenmietshaus. Die wirtschaftlich günstigste Form der Bodenverteilung und Bauweise ist das Zeilenbausystem (Reihenhaus). III. D. Pesl, Zugunsten des bestehenden Systems der städtischen Bauweise.

Paul Fischer, Förderung des Kleinsiedelungswesens. Archiv f. innere Kolonisation, IX, 1917. Bei richtiger Gestaltung des Bebauungsplanes, des Straßenbaues und der Bauordnung, Kleinhaus auch bez. der Baukosten billiger als Massenmietshaus, abgesehen von gesundheitlichen und wirtschaftlichen Vorteilen.

W. Sollmann, Kleinhaus oder Mehrfamilienhaus. Kommunale Praxis 8. Juni 1918: Unter Anpassung von Bebauungsplan und Bauordnung Kleinhaus bei einem Bodenpreis von 10—12 M. durchaus wettbewerbsfähig; auch auf noch teurerem Boden keine höheren Mieten als das Mehrwohnungshaus, wobei noch Wert der Freifläche in Betracht zu ziehen.

Aus der literarischen Behandlung ergeben sich zwei Gesichtspunkte:

1. Die reinen Baukosten. Allgemeine Übereinstimmung besteht darüber, daß bei Anwendung des Stockwerkbaues (hierauf liegt der Nachdruck) die reinen Baukosten sich ermäßigen bis zum dritten Geschoß, während für die folgenden Geschosse sich eine Verteuerung ergibt (Goecke, Fabarius) oder keine oder eine verschwindend kleine Ermäßigung (Baumeister, Hch. Serini, v. Völcker und Serini). Der Kleinhausbau erweist sich dagegen allgemein hinsichtlich der Baukosten als die vorteilhaftere Bauform in den Flachbauländern und bei sachgemäßer Ausführung in Deutschland (Eberstadt, Thompson, v. Wagner, Siebold, L. F. K. Schmidt, Hellweg, Kelm, Kuczynski, Biel, Gretzschel, Fischer, M. Wagner, Deetz, Sollmann). Vgl. S. 144 über die Routine des Baugewerbes.

2. Der Verkehrswert der Wohngebäude. Mietskaserne und Stockwerkshäufung bringen eine Verteuerung der Wohnungsmiete nach L. F. K. Schmidt, Walli, Ballod, Hellweg, Lux, Schilling, Mewes, Strehlow, Weiß, Kuczynski, v. Tyszka, Gretzschel, Eberstadt. Geringere Verwaltungskosten begründen die Wettbewerbsfähigkeit des Einfamilienhauses nach v. Völcker und Serini. Bei Verschiedenheit der Bauform hängt die Mietshöhe vom Bodenpreis ab nach Drach. Zugunsten der Mietskaserne äußern sich Voigt und Geldner, Haberland und Pesl.

Zu dem vorstehenden ist zu bemerken, daß eine Erörterung, die die Bauformen lediglich nach dem Gesichtspunkt der reinen Baukosten betrachtet, an sich fehlerhaft ist und zu irrtümlichen Folgerungen führt. Zunächst sind die Baukosten in keiner Weise allein ausschlaggebend für die Wohnungsmiete; bei der Stockwerkshäufung erhöht sich vielmehr im privatgeschäftlichen Verkehr der Preis des Bodens mindestens gleichlaufend mit der Geschoßzahl, tatsächlich in Deutschland aber weit über den Wert der Stockwerksvermehrung hinaus (s. oben § 22). Die Wohnungsmieten sind unter dem System der Stockwerkshäufung durchgängig höher als in den Flachbauländern. Die Baukosten beziehen sich im übrigen nur auf die Wohnfläche als solche; nicht in Betracht gezogen sind die Eigenschaften des Wohntypus, der bei dem Flachbau wesentliche Vorteile aufweist. Das Kleinhaus bietet günstigere Wohnverhältnisse, sowie für die Familie eine eigene Freifläche, der ein hoher hygienischer und, bei Ermöglichung kleiner Eigenproduktion, ein wirt-

schaftlicher Wert zukommt. Die schweren wirtschaftlichen Nachteile, die sich für das Vielwohnungshaus in der Beschaffung des Realkredits, namentlich aber bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ergeben, gelangen ebenfalls in den Baukosten nicht zum Ausdruck. Alle diese Umstände sind, neben den Baukosten, bei der Beurteilung der Bauformen zu berücksichtigen. Wegen der Wertbewegung der Wohngebäude selbst s. unten S. 145.

Die Stockwerkshäufung hat reichlich Zeit gehabt, ihre Versprechungen einzulösen. Es handelt sich nicht mehr, wie vor 30 Jahren, um Theorien und subjektive Meinungen. Die Tatsachen wie die Ursachen der Entwicklung sind gleichmäßig klargestellt. Die wirtschaftliche Überlegenheit des Systems des Flachbaues ist heute nach jeder Richtung hin erwiesen. Die Stockwerkshäufung liegt ausschließlich im Interesse des Bodenbesitzers oder sagen wir ganz abstrakt: des Bodenpreises. Hierdurch ist das Gebiet für die Anwendung der gedrängten Bauweise in natürlicher Weise abgegrenzt; in zentralen Lagen und Verkehrsbezirken ist die Stockwerkshäufung angebracht, da sie hier eine Folge des vorhandenen Bodenpreises ist. In Wohnstraßen, für die Stadterweiterung und die Neubaubezirke hat dagegen die Stockwerkshäufung keine andere Wirkung, als daß sie den Bodenpreis entsprechend der Zahl der Stockwerke erhöht. Als schematisches System des Städtebaues endlich bewirkt die gedrängte Bauweise eine allgemeine und stetige Steigerung der Boden- und Mietswerte. — Allerdings ist auch die Leistungsfähigkeit des niedrigeren Wohnbaues an bestimmte Voraussetzungen gebunden; auch er bedarf der Berücksichtigung, zuerst im Bebauungsplan durch geeignete Straßenabmessungen, alsdann in der Bauordnung durch Anpassung der baupolizeilichen Vorschriften.

5. Absolute Höhe und Steigerung des Bodenpreises.

§ 26. Daß die Grundrente zu den wertvollsten Teilen des Nationalvermögens gehört, wird mit Recht allgemein hervorgehoben. Andererseits ist es in der Nationalökonomie längst anerkannt, daß hohe Bodenpreise nicht schlechthin ein Vorteil für die Volkswirtschaft sind, sondern unter Umständen einen schweren Schaden bedeuten. Die Einzelheiten bedürfen jedoch noch der genaueren Differenzierung.

An erster Stelle ist zu scheiden zwischen ländlicher und städtischer Grundrente. Ein theoretischer Unterschied ist hier allerdings nicht vorhanden. Die echte Grundrente — sogenannte Differentialgrundrente — besteht in den ganz gleichen Verhältnissen auf dem flachen Lande wie in den Städten. Eine Grundrente besteht z. B. zugunsten eines Hektars sächsischen Rübenbodens gegenüber einem Hektar masurischen Waldbodens; ebenso zugunsten eines Hektars Bauland gegenüber

einem Hektar Ackerland; endlich innerhalb der Stadt selbst zwischen Stadtmittelpunkt und Außenbezirk, vgl. oben S. 106. Diese Rente, die auf der unterschiedlichen Lage und Beschaffenheit der Grundstücke beruht, bildet sich in der Stadt wie auf dem Lande ganz von selber. Der Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Rente ist vielmehr ein praktischer, er besteht in der verschiedenartigen Bodennutzung.

Die Grundrente der sogenannten Urproduktion (Landwirtschaft, Bergbau usw.) beruht im wesentlichen auf dem unmittelbaren Bodenertrag und der Hervorbringung von Wirtschaftsgütern; der Boden selbst bringt hier Erzeugnisse hervor. Diese Grundrente, die sich aus der Schaffung neuer wirtschaftlicher Werte und Sachgüter ergibt, bildet einen der wichtigsten und stärksten Bestandteile des nationalen Vermögens und Reichtums. Der städtische Boden dagegen bringt unmittelbar gar nichts hervor; die Rente muß hier erst erwirtschaftet werden, d. h. der Bodennutzer (Mieter) muß den Betrag der Rente hervorbringen. Hierin liegt der wesentliche Unterschied zwischen ländlicher und städtischer Grundrente; hierin auch eine Hauptschwierigkeit in der Behandlung des städtischen Grundrentenproblems. Es handelt sich demnach um die Frage, ob die Rentensteigerung des städtischen Bodens schlechthin ein volkswirtschaftlicher Vorteil ist oder nicht. Hierauf antwortet uns die von mir nachgewiesene Tatsache, daß der spekulativ gesteigerte Bodenwert in keiner anderen Form in Erscheinung tritt als in einer gewaltig gesteigerten Bodenverschuldung. Die spekulativ gesteigerte Rente stellt sich tatsächlich dar als eine drückende Belastung, die von der Gesamtbevölkerung getragen werden muß. Die immaterielle oder spekulative Steigerung der Bodenpreise ist ein Schaden für die nationale Wirtschaft[1]).

Für den Städtebau tritt indes eine weitere Scheidung hinzu. Die Frage, die hier grundlegend ist, geht nicht nur dahin, ob die Miete für eine Kleinwohnung 250 M. oder ob sie 300 M., ob sie für eine Mittelwohnung 500 M. oder 600 M. betragen darf, sondern ob der Bodenpreis vorweg so hoch getrieben werden soll, daß fünf solcher Wohnungen übereinander angeordnet werden müssen. Für Städtebau und Wohnungswesen liegt die erste Bedeutung des Bodenpreises in seiner absoluten Höhe, durch die die Bauweise im voraus festgelegt wird. Bei einem Bodenpreis von 10—15 M. für den Quadratmeter ist der Flachbau möglich; bei 40—100 M. für den Quadratmeter dagegen ist der Bauunternehmer gezwungen, in dem System der Stockwerkshäufung und der Mietskaserne zu bauen; jede andere Bauform ist hierbei aus-

1) Vgl. Städt. Bodenfragen, S. 96 f.; über den aus der städtischen Bodenverschuldung gezogenen Reichtum vgl. Zentralbl. der Bauverwaltung 1902, Nr. 17, S. 291.

geschlossen, und alle daran anschließenden Einzelheiten der Bodenentwicklung sind damit erledigt und entschieden.

Nicht die sogenannte relative Höhe des Bodenpreises, d. h. der auf das einzelne Geschoß entfallende Bodenpreisanteil ist städtebaulich und wohnungstechnisch das wesentliche, sondern die absolute Höhe, durch die die Bauweise bestimmt wird.

Der Einfluß des Bodenpreises geht so weit, daß er sogar die Preislage der Wohnungen bestimmt, die der Bauunternehmer herstellt. Das Baugewerbe wird, zum großen Schaden des Städtebaues, in eine Richtung gedrängt, die es aus freiem Willen nicht nehmen würde. Es ist zur Genüge bekannt, daß in unseren Großstädten regelmäßig ein Mangel an guten und preiswerten Kleinwohnungen besteht, während große und mittlere Wohnungen meist reichlich, oft sogar weit über den Bedarf hinaus gebaut werden. Die Ursache dieser Fehlleitung der Bautätigkeit liegt in erster Linie in der Bodenspekulation, die natürlicherweise für ihr Gelände einen höheren Preis einstellen kann, wenn es zu besseren Wohnungen, als wenn es zu billigen Kleinwohnungen verwendet wird. Die Baustellen werden, wie bekannt, an die Bauunternehmer mit „Bauzeichnung" verkauft; die Preislage der Wohnungen ist genau und bis in die Einzelheiten vorgeschrieben, wie sie der Bodenspekulant ausrechnet.

Es ist dies um so beachtenswerter, als die durch den Bodenpreis festgelegte Form der Bautätigkeit der Nachfrage und dem Bedürfnisse nicht entspricht, zum Teil ihnen sogar unmittelbar entgegengesetzt ist. Die Verteidiger der Bodenspekulation verweisen zwar immer auf „natürliche Wirtschaftsgesetze", die die heutige Bodenentwicklung beherrschen sollen. Ob wir aber die größeren Zusammenhänge oder eine bestimmte Einzelheit im Wohnungswesen betrachten, stets finden wir Tendenzen, die den natürlichen und wirtschaftsgemäßen Verhältnissen entgegengesetzt sind.

Wie der Bodenpreis durch das System der Stockwerkshäufung künstlich gesteigert wird, so wird er andererseits durch die Verhinderung dieser Bauweise sofort geworfen. Vgl. das in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 99 und 114 behandelte Beispiel eines Geländes in bester Stadtlage, bei dem mit dem Augenblick, in dem der Bautypus der Mietskaserne verlassen werden mußte, der Bodenpreis auf weniger als die Hälfte sank. (Daß diese künstliche Herabdrückung der Bodenpreise keineswegs den von mir vertretenen Bestrebungen entspricht, bedarf kaum der Hervorhebung; s. a. a. O. S. 193.). — Wegen des Zusammenhangs von gedrängter Bauweise und Bodenpekulation vgl. auch die Verhältnisse und den Verlauf der älteren Berliner Bodenspekulation, die nicht auf die gedrängte Bauweise und Mietskaserne, sondern auf die Landhausbebauung spekulierte. Hier fehlten noch die Voraussetzungen, die das Wesen der heutigen Bodenspekulation ausmachen;

die damalige Spekulation ist vollständig zusammengebrochen. S. Bericht über den internationalen Wohnungskongreß Düsseldorf. Berlin 1902, S. 638, und Paul Voigt, Grundrente und Wohnungsfrage. Jena 1901, S. 119.

Die Beziehungen zwischen Bodenpreis und Wohnungsmiete betreffen indes nicht allein oder nicht einmal in der Hauptsache das feste, stehende Verhältnis, sondern vielmehr die Bewegung in den Bodenwerten. Die Frage, auf die wir heute vor allem eine Antwort suchen, lautet: ist es das Steigen des Bodenpreises, das das Steigen der Mieten bewirkt: oder ist es umgekehrt das Steigen der Mieten, das den Bodenpreis in die Höhe treibt? Der Zusammenhang wird von Geh. Regierungsrat Max Koska an der Hand der Praxis folgendermaßen klargestellt:

„Auf Grund meiner Erfahrungen schließe ich mich denen an, die der Eigenart der Bildung der Baugrundpreise den größeren Einfluß (gegenüber den Baukosten) zuschreiben. . . . . Der Käufer des Bodens und Erbauer des Hauses kann nur bestehen, wenn er die vorausgesetzten hohen Mieten auch erzielt. So entsteht eine verhängnisvolle Wechselwirkung: die Mieten sind in letzter Reihe vom Bodenpreis abhängig, die bloße Möglichkeit einer Erhöhung der Mieten erhöht unmittelbar den Bodenpreis, und der gesteigerte Bodenpreis legt wiederum die Notwendigkeit einer Forderung der höheren Mieten sofort fest.“ Vgl. Eberstadt, Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 83.

Das neue Bauland der Außenbezirke würde die Möglichkeit einer Preisermäßigung und einer billigeren Wohnungsproduktion bieten. Der spekulativ gesteigerte Bodenpreis aber ist es hier, der die Miete festlegt; vom Bodenpreis geht auch die weitere Steigerung der Mieten aus.

Über das Verhältnis zwischen Wohnungsmiete und Wert der bebauten Grundstücke s. unten S. 145 f.

Es genügt indes nicht, wenn wir nur die Folgen der Preisauftreibung für den bebauten Teil der Grundstücksfläche betrachten. Sondern die Preiserhöhung ergreift die gesamte Grundstücksfläche, einschließlich des nicht bebauten Teils; alles städtische Land wird von ihr betroffen und allgemein künstlich im Werte gesteigert. Der gesteigerte Bodenpreis trifft das Straßenland, dessen gesteigerter Wert auf die angrenzenden Wohnungen abgewälzt werden muß; er trifft das Land für öffentliche Zwecke, für Freigärten, Parks und Spielplätze, deren Anlage außerordentlich verteuert und deren ausreichende Beschaffung dadurch schlechterdings unmöglich gemacht wird. Am schlimmsten ist wohl die Wirkung des hohen Bodenpreises für die Wohnweise selber, da auf private Freiflächen zu den einzelnen Wohnungen — bei dem Eigenhaus die wertvolle Zubehör — verzichtet werden muß.

Man darf niemals vergessen, daß das Wohnungswesen ebensosehr einer richtigen Verteilung der Freiflächen bedarf, wie der über-

bauten Flächen; vgl. III. Teil, Wohnungszustände. Der hochgetriebene Bodenpreis zwingt zu schlechten unbefriedigenden Bauformen; er verhindert die Zuteilung geeigneter Bewegungsflächen für die Einzelwohnung; er zwingt zu repressiven baupolizeilichen Eingriffen, deren hygienischer Erfolg zweifelhaft, deren sichere Wirkung aber die nochmalige Erhöhung der Produktionskosten und der Wohnungsmieten ist. Vgl. hierzu unten S. 164 und 176.

6. Das „Gesetz" von Angebot und Nachfrage.

§ 27. Bei der Beurteilung der Bodenpreisbildung ist die wissenschaftliche Lehre von dem Gesetz von Angebot und Nachfrage von wesentlicher Bedeutung für Theorie und Praxis. Den Kernpunkt der hieran anschließenden Fragen bildet die Annahme, daß es sich bei der vorliegenden Formel um ein „Gesetz" handele, d. h. um die formulierte Verknüpfung bestimmter Kräfte und Wirkungen. Die Berufung auf ein wirtschaftliches Gesetz wie der Vorwurf der Nichtbeachtung eines solchen Gesetzes können des Eindrucks nicht verfehlen.

Ein Gesetz, es sei naturwissenschaftlicher, philosophischer oder juristischer Art, muß einen Inhalt haben. Der Titel oder die Überschrift allein genügt nicht. Kein Jurist wird auf die Frage, was das römische XII-Tafelgesetz bedeute, die Antwort geben: eben die XII Tafeln. Kein Naturforscher wird auf die Frage, worin das Gesetz der Schwere bestehe, erwidern: eben in der Schwere. Bei dem „Gesetz von Angebot und Nachfrage" aber hat sich in der Erörterung der Inhalt vollständig verflüchtigt, und es ist nichts geblieben als die Überschrift. Was eigentlich in dem Gesetz behauptet wird, ist aus der neueren nationalökonomischen Literatur nicht zu ermitteln. Es gilt deshalb, zunächst den Inhalt wieder klarzustellen.

Für die ältere, klassische nationalökonomische Literatur hatte das Gesetz von Angebot und Nachfrage eine grundlegende Bedeutung. Gegenüber der Künstlichkeit des Merkantilsystems, das den gesamten Wirtschaftsapparat bis ins einzelne zu ordnen unternahm, verwies die klassische Nationalökonomie auf sogenannte Naturgesetze, die die Volkswirtschaft in natürlicher Weise regulieren. Ein solches Grundgesetz war dasjenige, das zwar nicht den Titel von Angebot und Nachfrage, wohl aber — und dies ist schon ein bedeutender Unterschied — von „Zufuhr und Nachfrage" (supply and demand) trug.

Die Formulierung dieses Gesetzes, gleich bedeutend für die ältere Theorie wie für die praktische Nutzanwendung in der Gegenwart, besagt, daß in einer freien und von keinen Eingriffen behinderten Wirtschaft — dies ist der wesentliche Punkt — die Preise der Wirtschaftsgüter sich von selber regeln und ins Gleichgewicht setzen müßten.

Eine gesteigerte Nachfrage müsse die Preise steigern und hierdurch eine vermehrte Zufuhr hervorrufen; die verstärkte Zufuhr würde die Preise verbilligen; steigere sich die Zufuhr dagegen bis zum Übermaß, so würde sie von selbst, da sie für die Produzenten unlohnend wird, auf das richtige Maß zurückgehen. — Würden andererseits die Preise zu stark gesteigert, so würde die Nachfrage der Käufer aufhören und hierdurch werden die Produzenten zur Preisermäßigung gezwungen. Bei zweiseitigem, gleichwertigem und unbehindertem Wettbewerb — nur unter solcher Voraussetzung — folgt dann aus dem freien Funktionieren der wirtschaftlichen Kräfte die Gesetzmäßigkeit von Angebot und Nachfrage.

Keineswegs aber war die klassische Lehre der Ansicht, daß das Gesetz von Angebot und Nachfrage auf die tatsächlich vorhandenen Beziehungen angewandt werden könne; auf jedem Gebiet — Wert, Preis, Arbeitslohn — wird vielmehr dem anzustrebenden natürlichen Verhältnis das tatsächliche Marktverhältnis entgegengestellt, dessen „Künstlichkeit" den Eintritt der wohltätigen natürlichen Regelungen verhindert. Die klassische Lehre war sich klar darüber, daß das wünschenswerte natürliche Wirtschaftsgesetz nur in einem freien, durch keinerlei Schranken belasteten Verkehr wirken könne (s. oben S. 95) und gerade deshalb war sie die entschiedene Gegnerin jeder Regelung und jeder Organisation im Wirtschaftsleben. Daß durch willkürliche Eingriffe und Institutionen die Wirksamkeit des Naturgesetzes stets aufgehoben werde, war ja geradezu die Voraussetzung des Systems der klassischen Nationalökonomie. Bei dem Bestehen von Hemmungen kann von der Wirkung unseres Gesetzes überhaupt nicht gesprochen werden.

Das Gesetz von Angebot und Nachfrage ist an kein Zeitalter gebunden; es gilt heute genau in derselben Weise wie zur Zeit der Klassiker. Das Gesetz kann aber an sich nur angerufen werden unter der ihm gestellten klaren Vorbedingung, nämlich bei zweiseitigem, gleichwertigem und unbehindertem Wettbewerb. Jede andere Anwendung ist ein Mißbrauch. In unserer heutigen Wirtschaftsführung, insbesondere in Deutschland, treffen jene Voraussetzungen indes allgemein nicht mehr zu; wir scheinen allmählich, schon längst vor dem Kriegsausbruch, aus der Periode der freien Wirtschaft in die der gebundenen Wirtschaft übergegangen zu sein. Bei den meisten der leicht vermehrbaren und beweglichen Wirtschaftsgüter, von der Kohle und dem Eisen bis zum Zeitungspapier, vom Nähgarn bis zum Ziegelstein wissen wir, daß die Preisgestaltung nicht auf Grund jenes Gesetzes von Angebot und Nachfrage erfolgt. Bei dem Grund und Boden, dem neben seiner Unvermehrbarkeit noch die bedeutsamsten Verwaltungseinrichtungen und die stärksten Organisationen zur Seite stehen, sollte

es eines entsprechenden Nachweises kaum bedürfen. Von einem „Gesetz" von Angebot und Nachfrage im Sinne der Nationalökonomie kann hier nicht die Rede sein. Nicht das Gesetz ist falsch, sondern die Voraussetzungen für seine Anwendung sind nicht gegeben.

Schon Jul. Faucher — der entschiedene Vertreter der individualistischen Nationalökonomie — hatte mit größter Schärfe hervorgehoben, daß das Gesetz von Angebot und Nachfrage auf den Boden nicht anwendbar sei und daß hier besonders geartete Verhältnisse bestehen: „Es hilft der Bevölkerung nichts, sich im Wohnungsbedürfnis einzuschränken, durch Ersparnis an der Ausdehnung des Grund und Bodens, der für das Wohnungsgelaß beansprucht wird. Beim Grundbesitz haben Angebot und Nachfrage ihr besonderes Gesetz." Die Bewegung für Wohnungsreform, Vierteljahrschr. f. Volkswirtschaft und Kulturgeschichte, herausgeg. von Jul. Faucher und Otto Michaelis, III. Jahrg., Bd. IV, S. 197, Berlin 1866. —

Im Sprachgebrauch des täglichen Lebens — allerdings mitunter auch in der Wissenschaft — wird die hier zu erörternde Formel häufig noch weiter verkürzt; man sagt nicht: die Preise regeln sich nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage, sondern schlechtweg: die Preise regeln sich nach Angebot und Nachfrage. Die beiden Aussprüche sind wesentlich verschieden. In dem ersten Fall geben wir die feste Regel für einen kausalen, mit gesetzmäßiger Wirkung eintretenden Zusammenhang. Im zweiten Fall gebrauchen wir eine hinsichtlich der Ursächlichkeit gänzlich bedeutungslose Wendung. Das — übrigens ganz zutreffende — Wort: „Die Preise regeln sich nach Angebot und Nachfrage" enthält eine ebenso tiefe Weisheit wie der Ausspruch: „Die Preise regeln sich nach Forderung und Zahlung." Den letzten, uns ungewohnten Satz erkennen wir sofort als eine inhaltlose Phrase; der erste, uns geläufige Satz besagt indes das gleiche.

§ 28. Die Frage, ob die Preisbildung der Bodenwerte sich heute durch das Gesetz von Angebot und Nachfrage bestimmt, muß nach der positiven und negativen Seite auf das genaueste geprüft werden. Denn gerade die Ursachen, die die Ausschaltung jenes natürlichen Gesetzes bewirken, beanspruchen unser Interesse.

Naturgemäßerweise müssen die Bodenwerte am niedrigsten stehen auf reichlich vorhandenem, leicht zugänglichem und leicht bebaubarem Gelände; am höchsten dagegen dort, wo die Bodenverhältnisse ungünstig sind und die Stadterweiterung auf Geländeschwierigkeiten stößt. Die vermehrte Zufuhr an Baugelände muß nach dem obigen Gesetz von Angebot und Nachfrage die Preise verbilligen. In Wirklichkeit tritt indes nach beiden Richtungen das gerade Gegenteil jener Annahme ein. Wir wissen zunächst, daß die Bodenpreise da am höchsten stehen, wo die weitesten Geländeflächen zur Verfügung sind und die Stadterweiterung sich in nahezu ungehinderter Weise vollziehen kann. Ferner hat es sich bei allen neuen Stadterweiterungen und Eingemein-

dungen ergeben, daß die reichliche Zufuhr des Baulandes zu einer allgemeinen — nicht bloß partiellen — Steigerung der Bodenpreise geführt hat.

Vgl. die S. 130 wiedergegebene Darlegung. — Für die Tatsache, daß der reichlichste Geländebestand und die höchsten Bodenpreise zusammentreffen, ist zu verweisen auf Groß-Berlin, wo die weitesten Geländeflächen vorhanden und die besten Verkehrsbedingungen gegeben sind. Für die Ausdehnungsmöglichkeit bestehen hier überhaupt keine natürlichen Grenzen. — Hinsichtlich des Verhältnisses von starker Geländezufuhr und steigendem Bodenpreis haben die neueren großen Stadterweiterungen, Eingemeindungen und Festungsauflassungen gezeigt, daß, sobald infolge der Ausdehnung der Stadt und ihres Gebietes große Geländeflächen an den Markt kamen, die Bodenwerte allgemein, und nicht bloß in dem neu hinzutretenden Gebiet, erhöht wurden. Die Vermehrung des Angebots — genauer gesagt der Zufuhr — von Bauland bewirkte eine allgemeine Erhöhung der Bodenpreise. Vgl. hierzu die Entwicklung der Stadterweiterung von Posen, Bernhard Franke, Die Wohnungsverhältnisse in Posen Ende 1910, Posen 1912 und die Angaben über die Neubaubezirke, hier unten III. Teil, § 39.

Bei meinen Untersuchungen der Rheinischen Wohnverhältnisse fanden sich die höchsten Bodenpreise und die teuersten Mieten da, wo sich das Bauland in reichster Fülle und in leichtester Bebaubarkeit darbietet, in dem im weiten Flachland liegenden Düsseldorf. Die niedrigsten Mieten und Bodenwerte dagegen finden wir da, wo wir die teuersten erwarten sollten, in dem hügeligen, schwierigen Gelände von Elberfeld und Barmen. — In Nürnberg hat sich bis ca. 1895 das Bodengeschäft in ruhigen Bahnen bewegt. Durch große Einverleibungen wurde das Stadtgebiet im Jahre 1898 von 1299½ ha auf 5444 ha vergrößert und bis 1905 im ganzen auf 6418 ha Bodenfläche vermehrt. Inmitten dieser kommunalpolitischen Umwälzungen setzte die Bodenspekulation in immer stärkerem Maße ein. Die Zufuhr großer Mengen neuen Baulandes brachte eine große Verstärkung der Spekulation und zugleich eine außerordentliche Erhöhung der Bodenpreise. An dem Geländeaufkauf sind in der Hauptsache kapitalkräftige Kreise beteiligt, die in der Lage sind, ihre Grundstücke durchzuhalten. (Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern, 1908, 6. Jahrg., S. 17.) Vgl. auch Ensgraber, Entwicklung Darmstadts, 1913. — Eine Bestätigung durch Gegenbeispiel bietet die Stadterweiterung von Ulm, wo die Bodenspekulation auf dem größeren Teil des neuerschlossenen Geländes seitens der Stadtgemeinde grundsätzlich ausgeschaltet wurde; vgl. unten IV. Teil, 2. Abschnitt und VII. Teil.

Diese Beugung eines natürlichen Gesetzes, wie sie in den obigen Vorgängen hervortritt, findet indes eine einfache Erklärung; sie liegt lediglich in der Preisauftreibung und den besonderen, für ihre Tätigkeit notwendigen Voraussetzungen. Das Gebiet der Bodenspekulation sind die städtischen Außenbezirke oder allgemein die Stadterweiterungsbezirke; die Leichtigkeit, mit der das Außenland zusammengekauft und festgehalten werden kann, ist deshalb bestimmend für die Wirksamkeit der Bodenspekulation. Die weiten Geländeflächen des Flachlandes, die

Geländezufuhr durch eine Stadterweiterung und durch Eingemeindung sind die geeigneten Grundlagen der spekulativen Unternehmung[1]. In solchem Falle sind die Vorbedingungen gegeben für das Einsetzen der Spekulation, die lediglich an der Preisänderung der gehandelten Sache, ohne Rücksicht auf die Substanzänderung, einen Geldgewinn erzielen will.

Gerade bei reichlichem Geländebestand und entsprechender Aufkaufsmöglichkeit finden wir deshalb die spekulative Preistreibung am stärksten entwickelt und so stehen die Bodenpreise da am höchsten, wo sie nach dem an sich zweifellos richtigen Gesetz von Angebot und Nachfrage am niedrigsten stehen sollten. Aus allgemeinen Wirtschaftsgesetzen sind diese Vorgänge nicht zu erklären, ebensowenig wie ihnen mit aus solchen Gesetzen abstrahierten Maßnahmen irgendwie beizukommen ist. Die Spekulation in unbeweglichen Gütern hat ihre eigenen Grundlagen; sie beruht in letzter Instanz auf dem Kreis verwaltungsmäßiger Einrichtungen, die Deutschland zu dem klassischen Land der Bodenspekulation gemacht haben. Der Satz: „Je größer der verfügbare Geländebestand, um so stärker die spekulative Preissteigerung“, zeigt uns nur eine besondere Seite des verwickelten Prozesses, die wir hier hervorzuheben hatten.

Die Praxis des Wohnungswesens weiß längst, daß unter der Herrschaft der Bodenspekulation die Vermehrung der Geländezufuhr keine Verbilligung, nach allgemeiner Erfahrung vielmehr eine Steigerung der Bodenpreise bewirkt. In bemerkenswerten, schwerlich zu widerlegenden Worten werden diese Verhältnisse von einem anerkannten Fachmann, dem Vorstand einer der größten Berliner Bodengesellschaften, geschildert:

„Der Gedanke, daß durch die Schaffung von möglichst vielem baureifem Gelände der Grund- und Bodenpreis herabgedrückt wird, geht von falschen Voraussetzungen aus. Es ist durchaus richtig und trifft auf die meisten Gebiete des wirtschaftlichen Lebens zu, daß ein reichliches Angebot einer bestimmten Warengattung einen nennenswerten Einfluß auf die Preisbildung ausübt. Der unbebaute Grundbesitz macht indessen von dieser Regel eine bemerkenswerte Ausnahme. Dies liegt darin, daß bei sonstigen Handelsobjekten eine Erhöhung ihres Wertes nur in sehr seltenen Fällen eintritt, während beim unbebauten Grundbesitz in den Städten sich der Wert der Ware erfahrungsgemäß in den meisten Fällen mit jedem Jahre erhöht“[2].

---

1) Die Spekulation gebraucht zu ihrer Betätigung gleichartige, typische und große Mengen; mit ungleichartigen, aus kleinen und verschiedenartigen Mengen zusammengesetzten Beständen kann sie nicht operieren. Vgl. Zeitschrift für Wohnungswesen 1907, S. 298.

2) Georg Haberland, Der preußische Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Berlin 1904, S. 10.

Die Wirkungslosigkeit des Gesetzes von Angebot und Nachfrage bei der Bodenpreisbildung zeigt sich ferner darin, daß Perioden der Wirtschaftskrisen und des allgemeinen Abflauens der Bautätigkeit ohne jeden Einfluß auf den Preisstand der Bodenwerte bleiben. Die einschlägigen Verhältnisse sind von R. Goldschmidt, Baumeister und Bauunternehmer, in einer Untersuchung „Das Baugewerbe und die Krisis“, behandelt worden. Das Ergebnis ist das folgende:

„Leider hatte die Schwierigkeit der Beschaffung der Baugelder gar keinen Einfluß auf die Terrainspekulation gehabt. Man hätte doch meinen sollen, daß, da der Absatz der Grundstücke ein eingeschränkterer geworden, auch die Preise nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage hätten heruntergehen müssen. Das ist aber leider nicht geschehen. Diese Tatsache findet darin ihre Erklärung, daß der spekulative Terrainbesitz in Berlin in seiner Mehrheit in starken Händen sich befindet, die eben auf günstigere Zeiten warten können.“ Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CXI, S. 359.

Die gleichen Zustände sind für andere Städte, so z. B. Dresden, Nürnberg, festgestellt worden. „Der unbebaute Grundbesitz ist hier wie an anderen Orten von der Krisis so gut wie gar nicht berührt worden“, Prof. Schäfer, Mitteilungen des Dresdener statistischen Amtes, 1906, Heft 15. Über Nürnberg vgl. meine Mitteilungen Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern, 1908, S. 18.

Über die Grundstückskrisen, die einen notwendigen Bestandteil unseres Systems der Bodenkapitalisierung bilden, s. unten V. Teil Realkredit und meine Neuen Studien I, S. 134, wo die Einzelheiten der Krise von 1911 und des Eingreifens der Beteiligten geschildert sind.

Die sichere Stellung der Bodenspekulation beruht auf der Höhe des Spekulationsgewinns, wie ihn die gedrängte Bauweise und insbesondere die Mietskaserne verbürgt; hierdurch wird heute das Festhalten des Besitzes auch unter ungünstigen Absatz- und Wirtschaftsverhältnissen ermöglicht. Andernfalls müßte die Bodenspekulation, gleich jeder anderen Hausseposition, in einer Krisis zusammenbrechen, wie dies auch früher der Fall war (oben S. 124). Ist es überhaupt möglich, eine bestimmte absolute Preishöhe zu erreichen, so wird mit Hilfe der heutigen kapitalistischen Organisation das Gelände durchgehalten während einer Krisis „bis auf günstigere Zeiten“.

Ein wesentliches Moment ist hierbei das Eintreten des Großkapitals in die Bodenspekulation. Für die kapitalkräftige Spekulation kommt der Zinsverlust nicht in Betracht; der einzelne kapitalschwache Spekulant mag gezwungen sein, sein Gelände zu verkaufen, das dann in kräftigere Hände übergeht und trotz verminderter Nachfrage durchgehalten wird.

In der Eigentümlichkeit der Bodenspekulation ist es ferner begründet, daß auch der Zusammenbruch oder der Fehlgriff eines ein-

zelnen Spekulanten ohne Wirkung auf die Preisbildung ist. Bei den beweglichen Spekulationsgütern Getreide, Wertpapiere, Zucker, Kaffee, ist die Preisbildung eine allgemeine und gleichmäßige. Ein Zusammenbruch in der Preisbewegung trifft jeden in der gleichen Richtung Spekulierenden, und kommt unterschiedslos jedem an der Gegenrichtung Interessierten zugute. Anders in der Bodenspekulation. Der Zusammenbruch einer einzelnen, selbst einer größeren Unternehmung, die ihre Grundstücke nicht durchhalten oder die rechnerisch angenommene Bebauung ihrer Grundstücke nicht erzielen kann, ist ohne jeden allgemeinen Einfluß auf den Bodenpreis.

Im einzelnen bleibt das Fehlschlagen der Bodenspekulation selbst ohne Einfluß auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke; vgl. das in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 99 und 182 gegebene Beispiel. — Es ist an sich unzulässig, auf die Fehlschläge einzelner Bodenspekulanten hinzuweisen, als ob hierdurch der Schaden der Preistreiberei als solcher gemindert würde. Daß einzelne Bodenspekulanten sich verrechnen, ist bekannt; auf die allgemeine Preisbildung ist dies aus den obenerwähnten Ursachen ohne jeden Einfluß. Besondere Beachtung verdient hierzu eine aus führenden Fachkreisen stammende Beurteilung: „Jedermann, der Grund und Boden entweder ererbt hat oder der denselben auf Spekulation kauft, behält ihn in der sicheren Voraussicht, daß der zur Zeit vorhandene Grundwert sich mit jedem Jahre erhöhen wird und daß er ein besseres Geschäft dabei macht, als wenn er den zeitweiligen Grundwert zu Gelde macht und das Kapital in zinstragenden Papieren anlegt. Wenn es auch zahlreiche Beispiele gibt, in denen solche Spekulationen nicht den gewünschten Erfolg gehabt haben, so ist in der Mehrzahl der Fälle derartigen Terrainbesitzern außer der landesüblichen Verzinsung ein ganz erheblicher Gewinn bei dieser Spekulation verblieben." Georg Haberland, a. oben S. 130 a. O., S. 47.

§ 29. Wie bei dem rohen Gelände, so steht auch in der weiteren Entwicklung der Grundstückswert nicht unter der Herrschaft des Gesetzes von Angebot und Nachfrage. Dies zeigt sich bei der Fehlleitung der Bautätigkeit, die von der Herstellung des Wohnungstypus, nach dem die größte Nachfrage besteht, durch die Bodenspekulation abgelenkt wird; s. oben S. 123. In den einzelnen deutschen Städten wird immer von neuem festgestellt, daß das Angebot an geeigneten Kleinwohnungen nicht entfernt die Nachfrage im regelmäßigen Verlauf befriedigt. Schon diese Tatsache zeigt, daß bestimmte Hemmungen dem Wirken des Gesetzes von Angebot und Nachfrage entgegenstehen. Die Preisbildung der Wohnungsmieten vollzieht sich ebensowenig nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage.

„Bei anderen Waren richtet sich der Preis vergleichsweise leicht nach Angebot und Nachfrage. Bei den hochbeliehenen Grundstücken aber bedeutet ein Heruntergehen der Mieten zunächst einen Totalverlust

des Eigentümers und dazu fast stets noch einen Verlust an Hypothekenkapital. Deshalb können sich Mietsverminderungen bei den hochbeliehenen Objekten fast nie durch allmähliche Anpassung an die Konjunktur vollziehen; wofern sie überhaupt eintreten, geht die Entwicklung katastrophal vor sich durch Herabsetzung des Grundstückswerts im Wege der Zwangsversteigerung"; Stadtrat Dr. Luther, Gutachten für die Immobiliarkredit-Kommission, Berlin 1914, S. 19. Es ist darnach begreiflich, daß die Hausbesitzer bei abflauender Konjunktur nach allgemeiner Wahrnehmung lieber Wohnungen leer stehen lassen, ehe sie nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage zu einer Herabsetzung der Mieten schreiten, ihr Grundstück dadurch entwerten und sich selber aus ihrem prekären Besitz (6—0% Anzahlung) bringen. „Trotz eines die Nachfrage übersteigenden Angebots wird der Preis der Wohnungen nicht herabgedrückt, und es bleiben eher Wohnungen leer stehen, als daß der Hausbesitzer im Preis heruntergingе." Beuing, Zeitschr. f. Wohnungswesen, 3. Jahrg., 1904, S. 46. „Trotzdem ein Wohnungsmangel am Orte nicht besteht, vielmehr zahlreiche Wohnungen jeder Größe leer stehen, bleiben die Mietspreise infolge der Bestrebungen des Hausbesitzervereins auf ihrer Höhe" (Kiel). „Die Mietspreise sind hier nicht gesunken, weil die im „Hausbesitzerverein" organisierten Vermieter ihre Wohnungen lieber leer stehen lassen, als mit den Preisen heruntergehen" (Osterode); Übersicht über Mietspreise und Wohnungsverhältnisse in Genossenschaftswohnungen und Mietswohnungen von Reichsbeamten (Reichstag-Drucksachen 1906, Nr. 173).

Eine durch Reichhaltigkeit des sachlichen Materials ausgezeichnete Erörterung, die die Beziehungen von Bautätigkeit, Bodenpreis und Wohnungsmiete in ihren Zusammenhängen behandelt, bringt Kurt Baschwitz, Die Organisation der städtischen Hausbesitzer, Stuttgart 1909. In klar aufgebauter Darlegung zeigt Baschwitz, wie die Durchschnittshöhe der Mieten ohne Belang ist für die Anregung der Bautätigkeit und welche besonderen Verhältnisse für die Festhaltung der Mietswerte wirken. „Was ist die Folge bei steigender Wohnungsnachfrage und wachsenden Mieten? — Für die Bauunternehmer stellt sich dann bereits der Neubau entsprechend dem kapitalisierten Mehrwert der erzielbaren Bodenrente, die sie dem Verkäufer des Grundstücks vergüten müssen, höher. Die Durchschnittshöhe der Mieten ist also ohne Belang für die Anregung der Bautätigkeit! Die Vermehrung ihres Ertrages kommt nur zugute den Grundbesitzern und denjenigen, die bereits vor dem Steigen der Bodenrente Hausbesitzer waren. Der Zufluß des Kapitals und die Tätigkeit der privaten Unternehmer regeln sich demnach auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht ohne weiteres nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte. Und ebenso absonderlich gestaltet sich der geforderte Preis des Produktes, die Wohnungsmieten" (a. a. O. S. 164f).

Im Anschluß hieran gibt B. eine Schilderung des neueren Hausbesitzerstandes, der infolge seines besonderen Geschäftsbetriebs dem natürlichen Marktverhältnis von Angebot und Nachfrage überhaupt nicht folgen kann: „Wechselnden Preisschwankungen, wie in anderen Gewerben, ist das Vermietungsgewerbe auch nicht im geringsten wirtschaftlich gewachsen. Wenn nämlich ein Hausbesitzer bei einer solchen Lage

des Wohnungsmarktes seine Wohnungen billiger vermietet, so fällt der Wert seines Anwesens entsprechend der geringeren Bodenrente. Deshalb läßt man meist lieber die Wohnung gänzlich leer stehen, als daß man durch eine billigere Vermietung die Spekulationsaussichten schmälert.... Die Katastrophe ist die einzige Art, auf die unter den heutigen Verhältnissen des Vermietungsgewerbes die Mietspreise zurückgehen können. Wie hoch auch an und für sich die erzielten Mieten in einer Stadt sein mögen, jeder Rückgang ist nur ermöglicht und begleitet von Konkursen, Zwangsverkäufen, von ungeheuren Verlusten an Hypothekendarlehen, mit einem Worte, von einer Krisis auf dem Grundstücksmarkte." — „Die Wohnungsproduktion selbst ist in sich auch Schwankungen unterworfen, die aber keineswegs durch die Schwankungen in der Nachfrage verursacht werden und deshalb sich letzteren möglichst anzupassen und mit ihnen möglichst zusammenzufallen suchen; diese Schwankungen werden vielmehr von ganz anderen Faktoren beeinflußt und nach eigenen Gesetzen geregelt, und sie verlaufen im allgemeinen sogar umgekehrt, wie die Schwankungen in der Wohnungsnachfrage"; Jahresbericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf 1912, S. 32.

Indes noch nach einer zweiten Richtung haben wir das Versagen des Gesetzes von Angebot und Nachfrage zu betrachten. Bei einer beliebig vermehrbaren und beweglichen Ware wird allerdings der Verkäufer regelmäßig (wenn auch nicht immer) ein Interesse haben, die hervortretende Nachfrage auszunutzen und den Markt solange zu beschicken, als überhaupt eine Differenz zwischen Kosten und Preis, also ein Nutzen erhältlich ist. Bei dem städtischen Boden dagegen kann der Verkäufer den Markt einfach dadurch beeinflussen, daß er ihm fern bleibt; sein Interesse liegt hier regelmäßig weit weniger im Angebot, als vielmehr im Nichtangebot. Der Wert des städtischen Bodens kann unter normalen Verhältnissen einfach durch Zurückhalten und Aussperrung gesteigert werden (oben S. 114). Mit anderen Worten: bei dem städtischen Boden ist eine geschäftsmäßige (also regelmäßige) Berechnung möglich, die nicht auf die Konvergenz, sondern auf die Divergenz von Angebot und Nachfrage begründet ist.

Jedoch auch wenn der Verkäufer willig ist zu verkaufen, so ist er — und darauf muß hier besonders Nachdruck gelegt werden — häufig hierzu gar nicht imstande. Es ist dies eine Folge mangelhafter Verwaltungseinrichtungen oder ungenügender Verwaltungstätigkeit. Vielfach ist die vor der Bebauung herzustellende Straßenanlage, mitunter auch die geforderte Wasserleitung und Kanalisation nicht durchgeführt. In einzelnen Fällen ist bei einem Aufschließungsprojekt die Zustimmung eines widersprechenden Eigentümers nicht zu erzwingen, oder ein beteiligter Großbesitzer wünscht mit der Aufschließung noch zurückzuhalten. Das vorhandene, verfügbare und angebotene Land kann also nicht bebaut werden und wird vielfach durch Ursachen, die nicht volkswirtschaftlichen,

sondern teils öffentlichen, teils privatrechtlichen Charakters sind, vom Eintritt in den Markt abgehalten.

Leider waren es bisher mehrfach Selbstverwaltungsbehörden, die der Aufschließung von Gelände an sich oder der Aufschließung für den Zweck der Kleinhausbebauung Widerstand geleistet haben; vgl. die Darlegungen über die Wohnungsgesetzgebung.

Unter Anwendung eines Sophismas könnte man nun sagen: gut, das Land, das unter diesen erschwerenden Umständen noch an den Markt gelangt, das eben untersteht der Herrschaft des Gesetzes von Angebot und Nachfrage. Aber das ist erst recht nicht der Fall, und hier zeigt sich der Fehlgriff in der Heranziehung eines Gesetzes, das für seine Anwendung genau bestimmte Voraussetzungen fordert. Bebaut wird nicht das zunächst angebotene Land, sondern dasjenige Land, an dessen Bebauung Spekulanten und Kapitalisten ein Interesse haben, um hierdurch ihre Spekulationsgewinne zu realisieren. Es ist bekannt und braucht hier nicht näher ausgeführt zu werden, daß größere Institute vorzugsweise, mitunter sogar ausschließlich, Baugelder für solches Gelände hergeben, an dem sie direkt oder auch indirekt interessiert sind. Es handelt sich hier nicht etwa um besondere, bei einigen Hypothekenbanken neuerdings bekannt gewordene und gerichtlich festgestellte Vorgänge; sondern es liegt hier ein allgemein gültiges und öfter erörtertes Geschäftsverhältnis vor.

Die Bebauung eines Grundstückes kann nur erfolgen, wenn Baukapital erhältlich ist, für dessen Erlangung der Bauunternehmer von dem Geldgeber abhängig ist. Die in Betracht kommenden Geldinstitute und einzelnen Geldgeber gewähren Baugelder regelmäßig nur für ein bestimmtes Gebiet, über dessen Abgrenzung sie nicht hinausgehen. An Realkreditinstituten, die dem Kleinwohnungsbau vorteilhafte hypothekarische Darlehen allgemein zur Verfügung stellen (Belgien, Holland, England), fehlt es in Deutschland. Wie unsere Statistik oben S. 102 zeigt, ergibt sich eine Zusammendrängung der Erbauung von Kleinwohnungen auf ein bestimmtes Gebiet der Großstadt oder Gesamtstadt, während weite Geländeflächen — meist die Bezirke mit beschränkter Ausnutzung — gemieden werden, in denen kein Baukapital erhältlich ist. Vgl. hierzu Ensgraber, Darmstadt: „in erster Reihe kommt es auf die Aussicht auf Parzellierung zu Bauplätzen an; an zweiter Stelle spielt erst die größere oder kleinere Entfernung vom Stadtzentrum eine Rolle." Meinardus, Die Terraintechnik: „Die Hypothekenbanken und Versicherungsgesellschaften bevorzugen „kritiklos" bestimmte Stadtgegenden und verweigern die Hergabe von Darlehen in den übrigen Stadtgebieten."

7. Die Realisierung des Bodenpreises und der Baustellenhandel.

§ 30. Die spekulative Preisbewegung des unbebauten Bodens findet ihren Abschluß in dem Verkauf der Baustelle an einen Bauunternehmer, der Mietswohnungen auf Spekulation baut. Der letzte Käufer der Bau-

stelle also ist der Bauunternehmer; er will bauen; vom Bauen lebt er. Der Bodenbesitzer dagegen will für sich denjenigen Nutzen realisieren, der durch die Bebauung des Bodens zu erzielen ist. Die Frage nach der Wirksamkeit des Gesetzes von Angebot und Nachfrage läuft demnach zuletzt im wesentlichen auf die Frage hinaus, welche Stellung die den Ausgangspunkt der Wohnungsproduktion bildenden Parteien zueinander einnehmen; d. h. ob der Bauunternehmer der Gegenkontrahent ist, der, als Käufer, der Preisforderung der Bodenspekulation das Gegengewicht halten kann? Ob also hier sowohl zwei gleich starke, als auch — wie sonst bei Kauf und Verkauf — zwei in ihren Interessen divergierende Kräfte sich gegenüberstehen?

Die Bodenspekulation ist an der Realisierung eines möglichst hohen Bodenpreises interessiert; eine wirtschaftsgemäße Preisbildung könnte nun zustande kommen, wenn im Gegensatz hierzu der Bauunternehmer an der absoluten Niedrigkeit des Preises interessiert wäre oder wenn er auch nur den Wunsch und den Willen hätte, auf niedrige Bodenpreise zu halten. Es ist der Bodenspekulation in Deutschland gelungen, an dieser wichtigen Stelle der Preisbildung die Gegenpartei völlig auszuschalten und sich ein Bauunternehmertum großzuziehen, das lediglich die Aufträge der Bodenspekulation ausführt; sicherlich eine der bedeutsamsten Leistungen des Spekulantentums.

Welche Funktionen der Bauunternehmer heute im allgemeinen (mit absoluter Einheitlichkeit läßt sich seine Stellung kaum definieren) erfüllt, zeigt uns das von mir an anderer Stelle mitgeteilte Wort eines der größten Bauherren Düsseldorfs: „Bauunternehmer sind Leute, die man annimmt, um ein Terrain zu verwerten“[1]. So weitgreifend diese Kennzeichnung ist, so erläutert sie doch genau die Stellung der beiden kontrahierenden Parteien. Dem Bauunternehmer wird die Baustelle zu einem bestimmten Preis angerechnet; Bauzeichnung wird ihm übergeben; er führt den Bau in der Form aus, die der Bodenpreis vorschreibt.

Als typisches Einzelbeispiel größeren Umfangs sei erwähnt die westliche Stadterweiterung von Kassel, die von Wilhelm Fabarius (Viel Häuser und kein Heim, Kassel 1905) geschildert worden ist. Das einen ganzen Bezirk umfassende Gelände wurde seinerzeit von den kapitalkräftigen Besitzern für 80 Pf. für den Quadratmeter Rohland angekauft. Unter Einrechnung der Straßenkosten, größerer Landabtretungen oder Schenkungen und des Zinsverlustes stellt sich der Kostenpreis des Baulandes gegenwärtig auf 8 M. Zu einem dem Flachbau entsprechenden Preise wird indes das Land nicht abgegeben; der Bodenbesitzer verlangt den Gegenwert der Mietskasernenbebauung, d. i. 50 bis 70 M. für den Quadratmeter und setzt seinen Preis mit Leichtigkeit

1) Rheinische Wohnverhältnisse, S. 37.

durch. Der Bauunternehmer leistet nicht den geringsten Widerstand und baut einfach bei 50—70 M. Mietskasernen, wie er im anderen Falle Flachbauten errichten würde. Andere Beispiele s. in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau".

Die Arbeitsteilung im Städtebau geht dahin, daß das Geschäft des Bauunternehmers lediglich im Bauen besteht. Für den Bauunternehmer soll und muß es sich nur um die Rechnung handeln, wie er den Bau als solchen wirtschaftsgemäß am besten ausführt. Die Teilung der Arbeit zwischen Boden- und Baugeschäft ist berechtigt und notwendig. Das Baugewerbe ist an sich ein durchaus selbständiger Gewerbebetrieb, der mit dem Bodengeschäft betriebstechnisch in keiner Weise zusammenhängt.

Diese Scheidung ist von der Bodenspekulation mit Hilfe unserer Einrichtungen für den Realkredit verwischt worden. Der Bauunternehmer ist heute in der Preisbildung des Bodens nicht der wirtschaftliche Gegenkontrahent des Bodenspekulanten, sondern dessen Beauftragter. Die Bodenspekulation bestimmt den Bodenpreis und die Bauform; sie diktiert — darin liegt ihre Stärke — das Maß und die Verwendung des zum Bau notwendigen Realkredits. Das spekulative Baugewerbe wird hierdurch in einen abhängigen Betrieb umgewandelt, der teuer und unvorteilhaft arbeitet, und aus dem die wirtschaftlich und technisch selbständigen Existenzen zumeist ausgeschaltet sind.

Der eigentümliche Geschäftsverkehr mit diesen Bauunternehmern und die Besorgung der erforderlichen Beleihungen verlangt nun besonders geschulte und geeignete Persönlichkeiten. In größerem Umfange hat sich hier ein Zwischengeschäft entwickelt, das sich nochmals zwischen Grundbesitzer (bei größerem Besitz Blockbesitzer genannt) und Bauunternehmer einschiebt. Diesem sogenannten Baustellenhandel fällt die Aufgabe zu, die Gewinne des Vorbesitzers zu sichern und den weiteren Verkehr mit den Bauunternehmern zu pflegen. Trotz der hohen Bedeutung des Baustellenhandels für die Bodenpreisbildung ist der Gegenstand noch kaum in der Öffentlichkeit behandelt worden.

Der Baustellenhändler kauft die Baustelle von einem Grundstücksbesitzer; solche Grundbesitzer sind entweder Großkapitalisten, die ein großes Gelände von langer Hand gekauft haben; oder Großbanken, die direkt oder unter der Firma einer Bodengesellschaft in Gelände spekulieren, oder sogenannte „Erben", die einen größeren Komplex als Ackerboden im Außenbezirk einer Großstadt geerbt und zu Baustellen aufgeteilt haben. Das Geschäft vollzieht sich häufig in der Weise, daß der Grundbesitzer dem Baustellenhändler schriftlich eine sogenannte „Anstellung" macht, durch die er sich erbietet, die Baustelle dem Baustellenhändler zu einem bestimmten Preise und bis zu einem gewissen

Termin an die Hand zu geben, und sie im Falle des Verkaufs direkt an einen dritten, von dem Händler zu benennenden Käufer aufzulassen; wodurch übrigens Stempel, Umsatzsteuer und Kosten „erspart" werden. Der Baustellenhändler sucht nun einen Bauunternehmer, der ihm die Baustelle mit Zwischengewinn abnimmt und sich verpflichtet, mit dem Bau zu beginnen.

Auf die besonderen Verhältnisse im Baustellenhandel hat meines Wissens zuerst das Reichsversicherungsamt in einer bemerkenswerten Entscheidung aufmerksam gemacht.

Es handelte sich um die Feststellung, wer im wirtschaftlichen Sinne als der eigentliche Interessent bei der Bauausführung zu betrachten und wer deshalb für die Zahlung von Versicherungsbeiträgen haftbar zu machen sei. Das Reichsversicherungsamt entschied, daß der Zwischenhändler — hier wohl zuerst amtlich als „Baustellenhändler" bezeichnet — das überwiegende wirtschaftliche Interesse am Bau habe und als eigentlicher Bauherr zu betrachten sei; während der Vertrag mit dem Bauunternehmer nur den Zwecken des Baustellenhändlers diene. „Das Ziel des Händlers ist es, der Hypothek, die für ihn auf das Grundstück eingetragen wird, die aber noch keine Sicherheit hat, weil ihr Betrag den Wert des Grundstücks übersteigt, diese Sicherheit durch die Bebauung des Grundstücks zu beschaffen. Zu diesem Zweck stellt er den Bauplan auf und gibt dem Bauunternehmer, der mit seinen geringen Mitteln sonst überhaupt nicht bauen könnte, ein Baugelddarlehen oder verschafft es ihm von einer Hypothekenbank, indem er sich verpflichtet, der Bank ein Vorrecht vor seiner Hypothek zu gewähren, weil die Bank die überlastete Baustelle andernfalls nicht beleihen würde . . . . Der Verkauf der Baustelle an einen Bauunternehmer, der scheinbar im Vordergrund des Geschäfts steht, ist nicht der einzige, nicht einmal der Hauptzweck des Vertrags für den Baustellenhändler." Amtl. Nachrichten des Reichsversicherungsamtes vom 1. Okt. 1901, S. 603 f.

Über die Erzielung hoher Bodenpreise durch Verkehr mit kapitalschwachen Bauunternehmern vgl. die umfangreichen Berichte über eine Cölner Gerichtsverhandlung im Cölner Lokalanzeiger vom 3.—16. Februar und 25. Februar bis 4. März 1908. — Die Zustände im Baustellenhandel in Leipzig behandelt ein Artikel im Leipziger Tageblatt vom 9. Aug. 1907; ein kennzeichnender Vertrag zwischen Baustellenhändler und Bauunternehmer wird veröffentlicht a. a. O. 25. Okt. 1908. — Die Wertentwicklung im Baustellenverkehr von Groß-Berlin wird dargestellt von Th. Hamacher, der in einer bemerkenswerten Schilderung der üblichen Geschäftspraxis eine Zusammenstellung der Wertbewegung unbebauter Vorortsgrundstücke gibt. Die mitgeteilten Beispiele entstammen durchweg amtlichen Angaben; die beigegebenen fachkundigen Erläuterungen verdienen besondere Beachtung; Hamacher, Die Kreditgefährdung beim großstädtischen Grundbesitz, Berlin 1916, S. 58f.

Einen genauen Einblick in die Formen des Bodengeschäftes gewähren die folgenden typischen Beispiele, die die Bodenpreisbildung in der Hand der Bodenspekulation und deren Abschluß durch Baustellenhandel kennzeichnen. Die Zahlen beruhen auf grundbuchlichen Auszügen.

1. Süddeutsche Großstadt. 1887 Ankauf eines Geländes durch den Kapitalisten F zu . . . . 1,25 M. f. d. qm
   1896 im Erbgange der Ehefrau angerechnet zu 8,10 M. f. d. qm
   1900 veräußert an ein Konsortium zu . . . 20,95 M. f. d. qm
   5. X. 1902 nach Aufwendung von 7,75 M. Straßenkosten f. d. qm Weiterverkauf von dem Konsortium an Baustellenhändler G zu . . . . 43,— M. f. d. qm
   2. VIII. 1903 Weiterverkauf von G an den Gelegenheitshändler H zu . . . . . . 65,— M. f. d. qm
   1. II. 1904 Weiterverkauf von H an Bauunternehmer J zu . . . . 70,— M. f. d. qm

2. Die K schen Erben übernehmen im Jahre 1882 bei der Erbschaftsverhandlung den elterlichen Grundbesitz zu . . —,50 M. f. d. qm
   1899 Verkauf eines Grundstücks an den Großspekulanten S zu . . . . 24,— M. f. d. qm
   1904 Verkauf von S an Baustellenhändler T zu 37,35 M. f. d. qm
   1907 Nach Aufwendung von 8,75 M. Straßenkosten f. d. qm Weiterverkauf von T an Bauunternehmer L. für . . . . . 70,— M. f. d. qm

3. 1903 Besitzer M. verkauft im Jahre 1872 erworbenes Gelände an eine Bodengesellschaft unter Führung einer Großbank; Kaufsumme dem Grundbuchamte nicht bekannt.
   1. IX. 1905 Verkauf eines Grundstücks von der Bodengesellschaft an Kapitalist N zu 82,10 M. f. d. qm
   4. I. 1906 Weiterverkauf von N an Baustellenhändler O zu . . . . 104,— M. f. d. qm
   3. XI. 1907 Weiterverkauf von O an Bauunternehmer P zu . . . . 120,— M. f. d. qm

4. Die B schen Erben bringen ihr als Ackerland ererbtes Gelände in eine G. m. b. H. ein zum Preise von . . . . 20,— M. f. d. qm
   26. IV. 1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler C zu . . . . 46,50 M. f. d. qm
   27. VI. 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer D zu . . . . 63,— M. f. d. qm

5. Dieselben Vorbesitzer:
   2. X. 1905 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler E zu . . . . 47,50 M. f. d. qm
   21. VII. 1906 Verkauf von diesem an Bauunternehmer F zu . . . . 61,50 M. f. d. qm

6. Berlin 1906. Die P schen Erben verkaufen von ihrem ererbten Grundbesitz eine Baustelle an den Baustellenhändler R zu 850 M. f. d. □-Rute
   3. XI. 1906 Verkauf von R an Bauunternehmer S zu . . . . 1150 M. f. d. □-Rute

7. Dieselben Vorbesitzer:

1906 Verkauf einer Baustelle an Baustellenhändler R zu	850 M. f. d. □-Rute
4. XI. 1906 Verkauf von R an Bauunternehmer T zu	1200 M. f. d. □-Rute

Die Beispiele sind als typische Stichproben ausgewählt und stellen nur Durchschnittsfälle, keine Extreme dar.

Die hier von der Spekulation erzielte Wertbewegung ist sicherlich staunenswert. Gelände, das vor 25 Jahren noch als Ackerland zum Werte von 50 Pfennigen der Quadratmeter vererbt wurde, wird auf 70, 80 Mark und darüber getrieben. Die letzte Steigerung aber von reichlich 50% des Preises vollzieht sich durch Handwechsel innerhalb eines einzigen Jahres, z. T. innerhalb weniger Monate. Der Grundbesitzer hätte in der Mehrzahl der Fälle mit einem gewiß annehmbaren Preise von 35—40 M. abschließen müssen. Die weitere Steigerung um die Hälfte des Wertes ist das Werk des Baustellenhandels, das er vollbringt durch die Einschiebung kapitalschwacher Bauunternehmer.

Wir haben auch an dieser Stelle nachdrücklich darauf hinzuweisen, daß es sich bei der geschilderten Wertentwicklung nicht um den Willen und die Geschäftsabsicht der einzelnen Personen handelt, sondern, wie oben S. 100 hervorgehoben, um die Wirkung allgemeiner Einrichtungen. Auch der Baustellenhandel ist keineswegs eine selbständige wirtschaftsgemäße Erscheinung; er ist vielmehr das notwendige Zwischenglied in einem eigenartigen System der städtischen Bodenentwicklung, und er kann nur in diesem Zusammenhang richtig beurteilt werden.

Es bedarf ferner kaum der Hervorhebung, daß es der für uns wesentliche Teil der Wohnungsproduktion ist — der Bau von Kleinwohnungen und das spekulative Bauunternehmertum — um dessen Produktionsbedingungen es sich hier handelt und der durch diese Vorgänge getroffen wird. Nicht oder nicht in gleichem Umfang berührt wird der Villenbau, der Bau von Geschäftshäusern und Wohnhäusern für feste Rechnung.

Die Form, in der die vorerwähnten Geschäfte zwischen Baustellenhändler und Bauunternehmer vielfach zustande kommen, war bisher im allgemeinen wenig bekannt. Ich möchte sie als Kettengeschäfte bezeichnen, da die Geschäftsabschlüsse wie die Glieder einer Kette aneinander gereiht werden. Wenn ein Bauunternehmer einen Bau beginnt, so räumt ihm der Bodenbesitzer Priorität ein, d. h. er rückt zum Zweck der Baugeldaufnahme zurück bis zu demjenigen Betrage, der dem Bauunternehmer die Hochführung der Mauern oder auch die Vollendung des Rohbaues gestattet. Nunmehr gebraucht der Bauunternehmer weiteres Kapital zur Fertigstellung des Gebäudes. Dieses Kapital bzw. die erforderliche Hypothek beschafft der „Baustellenhändler“ unter der Be-

dingung, daß der Bauunternehmer — der mit dem ersten Bau noch lange nicht fertig ist — ihm eine neue Baustelle mit Bauverpflichtung abkauft und auf das Darlehen in Zahlung nimmt. Die Darlehnsbedingungen sind meist sehr drückend und gelangen insbesondere in dem hohen Preis der in Zahlung gegebenen neuen Baustelle zum Ausdruck. — Der Bauunternehmer vollendet nunmehr den ersten Bau und muß dann seiner Verpflichtung gemäß sofort mit der Bebauung der neu „gekauften" Baustelle beginnen, widrigenfalls die ihm angerechnete Anzahlung verfällt. Nun beginnt das gleiche Spiel von neuem. Ist der zweite Rohbau fertig, so gebraucht der Bauunternehmer wieder Geld, das ihm der Baustellenhändler unter den gleichen Bedingungen vermittelt — d. h. Kauf einer dritten Baustelle mit Bauverpflichtung. Bei diesen Geschäften sind unsere Großbanken direkt und indirekt beteiligt.

Eine der volkswirtschaftlich bedenklichen Folgen bei dieser Lage der Bauunternehmer ist, daß als Käufer der Baustellen Leute auftreten, die eigentlich nicht kaufen können und gar nicht in der Lage sind, die Preise anzusehen. Bei diesem Handel ist sicherlich das alte „Gesetz von Angebot und Nachfrage" nicht mehr verantwortlich zu machen. Nicht die Kapitalbedürftigkeit ist es, die unser Bauunternehmertum leistungsunfähig macht, sondern die Herabdrückung zu einem Instrument der Bodenspekulation.

Daß die Verträge im Baustellenhandel zu eigenartigen Mitteln greifen müssen, um Zwischengewinne zu erzielen und eventuell zu verdecken, ist nach der Sachlage wohl begreiflich. Über die Annahme der Voraussetzungen des Wuchers bei einem Baudarlehen vgl. die Entscheidung des Reichsgerichts, Deutsche Juristenzeitung, XVI, 1911, Spalte 1089: „Zur Annahme der Notlage ist keineswegs eine völlige Vermögenslosigkeit, ein absoluter Mangel an Kredit und Zahlungsmitteln erforderlich, es genügt vielmehr eine finanzielle Bedrängnis, eine augenblickliche, anderweitig nicht zu beseitigende Geldverlegenheit. . . . Zur „Ausbeutung" bedarf es endlich nicht einer darauf gerichteten Absicht, es ist vielmehr die bewußte Ausnutzung einer nur zufälligen Gelegenheit zur Erlangung ungerechtfertigter Vorteile genügend." — Vgl. über das Baustellengeschäft Leopold Meinardus (Deckname, ehemaliger Direktor einer bekannten Berliner Bodengesellschaft), Die Terraintechnik, Berlin 1914. Der „moderne" Baustellenhandel — es handelt sich um die oben als Kettengeschäfte bezeichnete Übung — wird von Meinardus im Interesse des Terraingewerbes und auch des betreffenden Schuldners verurteilt. Über das Baugeldergeschäft unserer Großbanken, Hypothekenbanken und Versicherungsinstitute s. a. a. O. S. 41. Gegenüber den Geldinstituten hat sich der Bauunternehmer bei Erlangung der I. Hypothek drückenden Bedingungen zu unterwerfen; von der Zins- und Provisionsklausel urteilt Verfasser, daß sie „sich nicht mehr sehr vom Wucher unterscheidet". Vgl. meine Besprechung, Literaturbericht Nr. 4 „Der Städtebau", Januar 1915, S. 2 f.

Unsere sogenannte Bodenspekulation, wie sie in Deutschland und nur hier besteht, ist nichts anderes als Hypothekenspekulation. Die Preistreiberei, die bei unseren Bodenwerten stattfindet und die hoch in die Milliarden geht, ist nur durchführbar durch unsere nationalen grundbuchlichen Einrichtungen, die es ermöglichen, fortgesetzt durch Einschiebung kapitalschwacher und mittelloser Personen im Wege der Bodenbelastung künstliche Werte zu schaffen. Die Hälfte der nach den obigen Typen erzeugten Forderungen hat keine wirtschaftsgemäßen Grundlagen und beruht auf dem Mißbrauch der Institutionen des Realkredits. Die zur Übernahme der spekulativen Bewertungen verwendeten Personen nach den Beispielen aus Leipzig, Kassel, Cöln, Berlin und süddeutschen Großstädten könnten niemals eingeschoben werden; die hierdurch erzielten Werte könnten niemals in Erscheinung treten ohne unser deutsches Grundbuch. Ich möchte die hier geschaffenen Hypotheken als Grundbuch-Reitwechsel bezeichnen.

Sie haben in der Tat vieles mit dem Reitwechsel gemein; vor allem den Mangel jeder wirtschaftsgemäßen Unterlage, ferner die völlige Kreditunwürdigkeit sowohl der beteiligten Personen wie ihrer Geschäfte. Indes besteht doch ein großer Unterschied. Der gewöhnliche Reitwechsel wird durch unsere öffentlichen Institutionen nicht gefördert, sondern bekämpft und unterdrückt. Der Grundbuch-Reitwechsel dagegen wird lediglich mit Hilfe einer staatlichen Institution geschaffen und belastet unsere gesamte Wirtschaft.

Die Preisbewegung des unbebauten Bodens, die wir in diesem Abschnitt erörtert haben, zeigt einen außerordentlich weiten Spielraum. Im einzelnen Beispiel konnten wir das Anwachsen des Bodenpreises von 50 Pf. bis auf 70 M. für den Quadratmeter verfolgen, während für den Kleinwohnungsbau Baustellenpreise von 80—100 M. für den Quadratmeter in Großstädten üblich erscheinen. Nach der im Bodengeschäft gebräuchlichen Terminologie werden drei Preisklassen des unüberbauten Bodens unterschieden:

1. Landwirtschaftlicher Boden, der nach seinem Preisstand die Nutzung für Ackerbau und Gärtnerei gestattet. Als Preislage wird hierfür allgemein bis 50 Pf. für den Quadratmeter bei Ackerbau, bis 2 M. für Gärtnereibetrieb angenommen.

2. Spekulationsland (in der Geschäftssprache „Spekulationsterrains"), worunter solche Ländereien zu verstehen sind, deren künftige Verwendung für den Häuserbau erwartet wird. Von der Höhe des gemäß dem städtischen Bausystem (Stockwerkshäufung bzw. Flachbau) zu erzielenden Preises hängt es ab, ob ein bestimmtes Gelände, auch unter Zinsverlust, als Spekulationsland festgehalten und ob es während eines Stillstandes oder eines Rückgangs der Konjunktur behauptet werden

kann. — Ein Gelände kann bei der gedrängten Bauweise den Charakter und die Steigerungsfähigkeit von Spekulationsland behalten, während es bei Flachbau längst die Preishöhe der folgenden Klasse (Baustelle) erreicht haben würde.

3. Baustellen, d. h. bebaubare und baureife Grundstücke, mit deren Übernahme durch den Bauunternehmer die Preisbewegung des unbebauten Bodens abschließt.

Aus der Verschiedenheit dieser Preisklassen und der Bausysteme, sowie aus den Verschiebungen während der privatgeschäftlichen Umsetzung des Geländes folgt, daß ein einheitlicher Preis für den unbebauten Boden nicht allgemein gegeben werden kann. Von dem Preis des Ackerlandes bis zur fertigen Baustelle macht das Gelände zahlreiche Wertbewegungen durch, und dieselbe Baustelle durchläuft heute in ihrer Entwicklung die verschiedensten Preisstadien. Benachbarte Grundstücke können im einzelnen die abweichendsten Preise erzielen je nach der Stellung des Käufers und nach der Bauweise; vgl. „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 15, 82, 88, 99 und bezüglich der einzelnen Preisstufen hier oben S. 102 und 138.

Die im Bodengeschäft tätigen Bodengesellschaften sind entweder a) Spekulationsgesellschaften, die ein steigerungsfähiges Gelände der Preisklasse 1 und 2 erwerben; oder auch b) nur reine Realisierungsgesellschaften, die das Gelände zu einem hochgetriebenen Preis von dem Vorbesitzer übernehmen und bei denen der Hauptteil der Spekulationsgewinne vor der Gründung der Bodengesellschaft erzielt wird, so daß das verbleibende Erträgnis ein geringes sein muß. Gesellschaften der letztgenannten Gattung, bei denen der Zweck der Übernahme eines übermäßig aufgetriebenen Geländes offenkundig war, ist die Einführung ihrer Aktien an der Berliner Börse wiederholt verweigert worden. — Gegenüber Ad. Weber, der (Bodenrente und Bodenspekulation, Leipzig 1904) in der Hauptsache nur die Ergebnisse der zum Zweck der Realisierung von voraufgehenden Gewinnen begründeten Gesellschaften betrachtet, ist namentlich zu vergleichen Paul Mohr, Zur Frage der Bodenspekulation und ihrer Gewinne, Schmollers Jahrb., Bd. XXXI, H. 3, S. 139 f. und Bd. XXXII, H. 4, S. 495 f. Mohr untersucht an der Hand eines reichhaltigen statistischen und geschichtlichen Materials die Tätigkeit der Bodengesellschaften mit Einschluß der sogenannten Liquidationsgesellschaften, d. h. solcher Gesellschaften, die keine Dividenden verteilen, sondern den Reingewinn zur gleichanteiligen Rückzahlung auf die Aktien verwenden. Die Mohrschen Darlegungen können als grundlegend für die Beurteilung des Wesens der organisierten Bodenspekulation gelten. Vgl. ferner K. Ballod, Gewinne der Terraingesellschaften, ebenda Bd. XXXII, H. 3, S. 52 f.; Rud. Eberstadt, Besprechung von Conert, Sächsische Terraingesellschaften, ebenda Bd. XXXVII, H. 2, S. 511; Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme, Jena 1913; Leop. Meinardus, Die Terraintechnik, Berlin 1914; Vilma Carthaus, Zur Geschichte und Theorie der Grundstückskrisen in deutschen Großstädten, Jena 1917. Eine bemerkenswerte Darstellung der Verknüpfungen unter den Berliner Bodengesellschaften gibt Martin Wagner, Der Groß-Berliner Bauhandel, Techn. Gemeindebl. 20. Mai 1916, S. 49 f.

Die Betätigung der Bodengesellschaften ist in Deutschland mit dem seither herrschenden System der städtischen Bauweise verknüpft. Bodengesellschaften, die sich dagegen nicht der Auftreibung der Bodenpreise durch Bodenspekulation oder Baustellenhandel widmen, sondern lediglich die Aufteilung und Bereitstellung von Baugelände betreiben, würden allgemein nützlich wirken. Im Ausland sind solche reinen Parzellierungsgesellschaften häufig (s. Städtebau in Holland, S. 347 f.); in Deutschland ist ihre Zahl bisher auf wenige Beispiele beschränkt; vgl. Sachregister v. Bodengesellschaften.

Zweiter Abschnitt.

Der bebaute Boden.

1. Grundstückswert und Baukosten.

§ 31. Der Herstellungspreis eines städtischen Gebäudes setzt sich zusammen aus den Aufwendungen für den Boden und aus den Aufwendungen für die Errichtung des Hauses. Die für den Bau aufzuwendenden Kosten zerfallen wiederum in die Beträge, die zu zahlen sind für die Leistungen der für den Bau und die Ausstattung des Hauses tätigen Gewerbe, und die wir als Baugewerbskosten bezeichnen können; ferner in die Beträge, die für die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den städtischen Häuserbau zu entrichten sind und die wir Baubelastungen nennen wollen.

Die Baugewerbskosten (Baukosten im engeren Sinne) bewegten sich, wie die Preise und Löhne im allgemeinen, in Deutschland schon vor dem Kriege seit Jahren in steigender Richtung. Die Preise der hauptsächlichsten Baumaterialien, Ziegelsteine, Eisen, Bauholz, hatten zum Teil im Wege der Syndizierung eine starke Steigerung erfahren. Die Arbeitslöhne der Bauhandwerker waren ferner erheblich gestiegen, wie dies bei der allgemeinen Verteuerung der Lebenshaltung selbstverständlich ist; sie spielen zudem im Baugewerbe eine besonders große Rolle, da hier die Ersparnis durch den modernen maschinellen Betrieb in viel geringerem Umfang anwendbar ist, als bei anderen Gewerben. Die Steigerung der Baukosten bedarf naturgemäß der Berücksichtigung bei der Erörterung der Ursachen der Mietserhöhungen; jede Form des Hausbaues, Mietskaserne, Mietwohnungshaus, Einfamilienhaus, wird indes in gleicher Weise durch die Steigerung der Materialienpreise und der Arbeitslöhne betroffen.

Zu der Bewegung der Bauarbeiterlöhne vor dem Kriege vgl. Gretzschel, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1910, S. 105; R. Kuczynski, Arbeitslöhne und Arbeitszeit von 1870—1909, Berlin 1913, S. 30 f.; Carl v. Tyszka, Löhne und Lebenskosten in Westeuropa (Schr. d. Ver.

f. Sozialpolitik, Bd. CXLV, S. 14 u. 85) und die Wiedergabe der Ziffern Handbuch, 3. Aufl., S. 144. Die Steigerung der Arbeitslöhne beträgt in Deutschland 1897 bis 1909 etwa 25—30 %, in Frankreich 1901 bis 1911 10—20 %; in England ergaben sich 1900 bis 1909 nur geringe Schwankungen.

Von wesentlichem Einfluß auf die Baukosten ist ferner die Routine des Baugewerbes. Die am Hausbau beteiligten Gewerbe — Materialienlieferanten, Unternehmer, Handwerker — sind in ihren Leistungen regelmäßig auf einen bestimmten Bautypus eingerichtet, der am Orte der vorherrschende ist und durch Massenproduktion hergestellt wird. In den deutschen Großstädten ist dies die Mietskaserne, in den englischen Großstädten das Reihenhaus. Die Erfahrungen und Einrichtungen des Baugewerbes spielen hier eine hervorragende Rolle, so daß der Massentypus sich am Orte stets vorteilhafter herstellen läßt, als eine von der ortsüblichen verschiedene oder der Massenproduktion nicht zugängliche Bauform.

Dieser Umstand ist naturgemäß zu berücksichtigen bei den Bestrebungen, die in deutschen Großstädten einen von der Schablone abweichenden Bautypus einführen wollen; vgl. Sachregister v. Normalisierung.

Die zweite Kategorie der Baukosten, die Belastungen durch administrative und polizeiliche Vorschriften, ist von erheblicher Bedeutung für die Grundstückswerte. Unter den Baubelastungen, die den Grundstückskosten hinzutreten, sind zu nennen: Straßen- und Pflasterungskosten, baupolizeiliche Beschränkungen der Geländeausnutzung, baupolizeiliche Anforderungen an die Mauerstärken, an die Feuersicherheit, an die Hygiene der Gebäude. Es liegt im Interesse der Wohnungsproduktion, daß die Baubelastungen auf das mit den öffentlich-rechtlichen Aufgaben vereinbare Mindestmaß beschränkt bleiben, da jede Steigerung eine Verteuerung der Wohnungsmieten verursacht. Insbesondere muß die Baupolizei für den Kleinhausbau völlig andere Anforderungen stellen als an den Stockwerksbau, da es sich um zwei verschiedene Bauformen handelt, die in den Bauordnungen grundsätzlich getrennt zu halten sind.

Vgl. unten Abschnitt Bauordnung.

§ 32. Für das Wohnungswesen ist indes nicht der tatsächliche Aufwand an Baukosten das entscheidende; wesentlich ist vielmehr die Frage, wie das fertige Haus weiter bewertet wird. Eine ausschlaggebende Bedeutung haben die Baukosten nur bei einem Bauwerke, das außerhalb des Verkehrs steht, also etwa bei einem Denkmal, einer Kirche, einem unveräußerlichen Gebäude. Das städtische Mietshaus dagegen ist eine res in commercio, ein Handelsobjekt; gerade dies bildet heute seine hervorstechendste Eigenschaft. Das fertige Haus bedeutet nicht das Ende der Wertbewegung. Nach der Bauvollendung

setzt vielmehr eine neue Wertbewegung ein, die die in der Bearbeitung des unbebauten Bodens geschaffenen Werte in sich aufnimmt und fortbildet. Für das Wohnungswesen ist dieser zweite Abschnitt von nicht geringerer Bedeutung als der erste.

Ich gebe im folgenden die Einzelziffern der Wertentwicklung von typischen Mietskasernen in Berlin. Die Zahlen sind dem regelmäßigen kaufmännischen Verkehr entnommen und haben an keiner Stelle etwas mit Schiebungen oder Bauschwindel zu tun.

Tabelle 3.

Grundstückswerte in typischen Mietskasernen.

Baukosten		Städtische Feuerkasse		Belastung	Verkaufspreis		Taxe der Hypothekenbank f. e. Beleihung mit 60% z. I. Stelle	
M.	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M.	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M.	M.	I. Hyp. ist hiervon prozentual	M.	in % des Verkaufspreises
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
166 850	114%	208 100	91,3%	I. 190 000 zu $4^1/_4$% II. 44 000 zu 5% [1]) RK. 11 000	255 000	74,50%	316 660	124,1%
166 700	114%	207 900	91,3%	I. 190 000 zu $4^1/_4$% II. 46 000 zu 5% RK. 7000	253 000	74,50%	316 660	125,1%
145 984	116,5%	182 000	93,5%	I. 170 000 zu $4^1/_2$% II. 50 000 zu 5% RK. 31 500 zu 5%	261 500	65,0%	283 330	108,4%
479 534		598 000		739 500	769 500	Mieten	916 650 53 625	

Um die Zahlen gegen jede Anfechtung sicherzustellen, habe ich ein von spekulationsfreundlicher Seite selbst gegebenes und als typisch bezeichnetes Beispiel übernommen; vgl. hierzu meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 53. Die Beträge der Spalte 1 sind von der ausführenden Firma selbst veröffentlicht worden; die übrigen Ziffern wurden von mir aus amtlichen Angaben ermittelt.

Die ersten Zahlenreihen zeigen das Verhältnis der tatsächlichen Baukosten zu der Schätzung der (städtischen) Feuertaxe. Es liegt hier bereits eine Übertaxierung von 120000 M. vor. Für ihre Zwecke muß die Grundstücksspekulation suchen, die Taxierungen in die Höhe zu

1) RK. = Restkaufgelder. Das an dritter Stelle aufgeführte Haus (s. Zt. ausgeboten zu 265 000 M.) ist inzwischen zu 261 500 M. bei 10 000 M. Anzahlung gekauft worden; die endgültige Ziffer ist hier eingestellt.

treiben, und hierfür bildet die Feuertaxe eines der nächstliegenden und beliebtesten Mittel.

Die folgenden Stadien der Preisentwicklung ergeben sich aus den Ziffern der Spalten 3 und 5 unserer Tabelle, Belastung und Verkaufspreise. Die grundbuchliche Belastung beträgt an Hypotheken 690 000 M., an Restkaufgeldern 49 500 M., zusammen 739 500 M.; die Verkaufspreise betragen 770 000 M. — gegenüber 480 000 M. Baukosten. Durch den erstmaligen Verkauf der neubebauten Grundstücke ist also, wenn wir etwa noch die Aufwendungen für das Straßenland berücksichtigen, ein Spekulationsgewinn von rund 275 000 M. greifbar geworden, der durch die grundbuchliche Belastung so gut wie vollständig auf die Mieter abgewälzt ist. Der Gewinn verteilt sich auf verschiedene Personen (vom Bodenspekulanten bis zu dem Inhaber des bebauten Grundstücks). Für die Durchführung der spekulativen Wertsteigerung und der einzelnen Spekulationsgeschäfte bedarf es einer Reihe von Mitteln.

Zunächst ist auf die Höhe der sogenannten ersten Hypothek hinzuweisen. Die erste Hypothek beträgt 550 000 M.; sie übersteigt bei weitem die Baukosten und bleibt nur um $8^1/_2$ % hinter dem übertaxierten Feuerkassenwert zurück. Die Abmessung der ersten Hypothek ist von entscheidender Bedeutung für die weitere Wertentwicklung des Grundstücks; in den einzelnen Ziffern treten die Verhältnisse in typischer Weise hervor. Die sogenannte erste Hypothek umschließt den Betrag, der eigentlich zweite Hypothek sein müßte; gemäß jener Formel, die in Zeitungsinseraten häufig mit den Worten ausgedrückt wird: „Gebe erste Hypothek, wobei die zweite gleich mit drin liegt.“ Die Grundstücksspekulation hat das größte, kaum der Erläuterung bedürftige Interesse, gerade die erste Hypothek möglichst hoch hinauf zu treiben und eine möglichst große Summe als erste Hypothek zu empfangen. Zunächst ist die Beleihung zur ersten Stelle die leichteste und vorteilhafteste; aber auch die weitere Belastung des Grundstücks hängt davon ab, daß die Hauptbelastung nominell als erste Hypothek erscheint; denn hierdurch wird für jede nachfolgende Belastung eine Stelle in der grundbuchlichen Rangordnung gewonnen. Nehmen wir nun an, in unserem Beispiel hielte sich die I. Hypothek, die jetzt 550 000 M. beträgt, innerhalb der eigentlichen und gesetzlichen Grenze von 440 000 M.; so müßte der Mehrbetrag von 110 000 M. schon als II. Hypothek aufgenommen werden. Die nächste Belastung erhielte dann den Rang einer III. Hypothek und es ist fraglich, ob eine solche überhaupt oder zu annehmbaren Bedingungen erhältlich wäre. Damit entfiele auch die Möglichkeit, den Preis entsprechend zu steigern. Die großen Beträge, die in unserem Beispiel als II. Hypothek figurieren (insgesamt 150 000 M.) sind eigentlich III. Hypotheken; nur dadurch, daß in der I. Hypothek die II. „gleich mit drin liegt“, ist für die sogenannte II. Hypothek Raum geschaffen. Hinter dieser kann jetzt eine weitere Belastung an dritter Stelle (eigentlich IV. Hypothek) eingetragen werden. Vgl. hierzu die Angaben S. 148, 157 u. V. Teil Realkredit.

Die Aufblähung der ersten Hypothek schafft also erst die Möglichkeit, die Beleihung und damit die Bewertung des Grundstücks weiter in die Höhe zu treiben. Gewiß erscheint darnach die Frage der grundbuchlichen Beleihung weit bedeutsamer als die des Taxwesens. Wir

stehen hier an einer entscheidenden Stelle der Bodenpreisbildung, die uns den Widerspruch zeigt zwischen der realen Grundlage der Bodenwerte und dem weiteren, mit Hilfe administrativer Einrichtungen hinzugefügten Aufbau der Spekulation.

Für die weitere Entwicklung handelt es sich darum, das Haus an einen kapitalschwachen Käufer — nur ein solcher kann hier in Frage kommen — abzuschieben. Bares Geld wird hierbei nicht oder nur in geringfügigen Beträgen verlangt und kann nicht weiter verlangt werden; der Nutzen des Verkäufers liegt in der Erzielung eines hohen Kaufpreises, wie ihn ein kapitalschwacher Käufer bewilligt; seine Sicherheit dagegen liegt in unserem Grundbuchwesen, das die Überlassung hoher Werte an unbemittelte Personen ermöglicht. Unter diesen Voraussetzungen bildet sich der besondere Hausbesitzerstand, dem der Hausbesitz in unseren Großstädten im wesentlichen, soweit die Mietswohnungen in Betracht kommen, in die Hand gegeben ist.

In dem obigen typischen Beispiel (S. 146) sind die Grundstücke mit einer Anzahlung von 4 % erworben worden; auf den Kaufpreis von 769 500 M. sind von den drei Käufern je 10 000 M. angezahlt worden. Im allgemeinen beträgt in Berlin die Anzahlung 5—10 % des oft nur fiktiven Wertes. Vielfach werden Grundstücke ohne jede Anzahlung, nur gegen Entrichtung der Stempelgebühren, „verkauft".

Bei einer auf 1087 zwangsversteigerte Grundstücke erstreckten Untersuchung in Dresden ergab sich im Durchschnitt der behandelten Grundstücke eine Verschuldung von 109,6 %, in einzelnen Gruppen bis 115 % des Wertes. Die Überschuldung ist eine allgemeine. Nicht weniger als 73 % der bebaut erworbenen Grundstücke waren bei der Übernahme durch den letzten Besitzer bereits überschuldet; davon 41 % mit 100—150 % des Wertes. Der Hausbesitz ist nichts weiter als ein Scheinbesitz, ein Kollektivbesitz der Hypothekengläubiger. Betrachtet man die seit 1900 erstellten Neubauten, so zeigt es sich, daß von diesen 95 % überschuldet waren, und zwar 69 % von ihnen mit 100 % des Wertes und darüber. Bei 87 % oder bei rund sieben Achteln der subhastierten Grundstücke ist „das Maß ihrer Vermietbarkeit für ihr schließliches Schicksal größtenteils gänzlich belanglos und in den übrigen Fällen zum mindesten nicht entscheidend gewesen". Schäfer, Mitt. d. Statist. Amtes Dresden 1906, S. 30 und Zeitschr. f. Wohnungsw., 5. Jahrg., S. 210 f. Zu den Berliner Ziffern zwangsversteigerter Grundstücke für Febr./März 1914 bemerkt Th. Hamacher: Auffällig erscheint die äußerst geringe prozentuale Deckung der I. Hypothek. In 5 Fällen wurde nur die I. Hypothek oder weniger ausgeboten, in 13 Fällen schwankte das Verhältnis der erststelligen Beleihung und des Kaufpreises zwischen 90 und 100 % und bewegt sich nur in 7 Fällen unter 90 %. Diese ungünstigen Verhältniszahlen sind seit Jahren üblich; Kreditgefährdung beim großstädtischen Grundbesitz, Berlin 1916, S. 107. S. auch die oben S. 133 zitierte Schrift von K. Baschwitz.

Auf solcher prekären Grundlage beruht unter dem System des Massenmietshauses der Hausbesitzerstand — der hochprivilegierte

Träger der politischen Rechte und der Verwaltung unserer Großstädte. Es bedarf kaum der näheren Ausführung, wie das Verfahren eines solchen Hausbesitzerstandes in der Praxis sein muß. Mit der geringsten Beteiligung hat ein derartiger Besitzer das überlastete Grundstück erworben, dessen Erhaltung nun sein Interesse und seine Sorge ist. Die Pflicht der Selbsterhaltung verlangt von einem solchen Stand — nicht etwa nur von dem einzelnen Besitzer — daß er jede Last, die der Grundbesitz tragen sollte, auf „die Mieter" abwälzt. Das Geschäftsinteresse dieses Standes — nicht nur das des einzelnen Besitzers — verlangt, daß er seine Aufgabe darin sieht, auf die Steigerung und Festhaltung der Mieten hinzuarbeiten. Ein Stand von Hausbesitzern. die gar nichts oder 4% oder selbst 10% auf den aufgetriebenen Wert der Grundstücke angezahlt haben, ist darauf hingewiesen, sein schmales Recht auf jede Weise zu erhalten und zu vergrößern; er wird dadurch oft genug zu den Anforderungen der wirtschaftlichen Entwicklung und den allgemeinen Interessen in Gegensatz gebracht, Für die Grundstücksspekulation ist der kapitalschwache Hausbesitzer allerdings die beste Stütze. Schwerlich aber wird man von den Gegnern solcher Zustände sagen können, daß sie Feinde eines soliden Hausbesitzerstandes seien.

Vgl. zu dem erwähnten Gegensatz oben S. 133 und Preußische Jahrb., Bd. CXLIV, H. 3, S. 447 u. 450. — Die offiziellen Kreise der Hausbesitzervertretungen haben früher anerkannt, daß ein System, das den Hausbesitzer zu einem Scheinbesitzer und Hypothekenwächter herabdrückt, den Verderb des selbständigen Grundbesitzes bedeutet. Ein im Auftrage des Zentralverbandes städtischer Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, der bekannten Organisation des Hausbesitzerstandes, verfaßtes Werk, stellte sich in seinen Grundlagen ausgesprochenerweise auf den Standpunkt der von mir vertretenen Anschauungen. Bekämpft wird die Bodenspekulation, die der erste Feind des soliden Grundbesitzes ist; dann aber vor allem die Mietskaserne, die bezeichnet wird als „die ungünstigste Wohnweise, der schlechteste Wohntypus, der zu spekulativen Zwecken da entsteht, wo er nicht hingehört und dessen ethische und sanitäre Gefahren durch kein Mittel zu beseitigen sind"; A. Gräväll, Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin 1901, im Selbstverlag des Zentralverbandes; hierzu R. Leisel, Die Baugenossenschaften und die Hausbesitzer; Referat, erstattet auf dem 23. Verbandstage 1901.

Die Darbietung besserer Hausformen war damals das Programm der Hausbesitzer. Mit dem Wechsel in der Leitung des Zentralverbandes scheint eine Änderung in der Stellungnahme gegenüber Bodenspekulation und Mietskaserne eingetreten zu sein. Es ist bedauerlich und für den Hausbesitz wie für die Allgemeinheit ein schwerer Nachteil, daß der einflußreiche Verband sich von dem früheren Standpunkt wieder hat abdrängen lassen. Die Forderung der Abkehr von der Mietskaserne wird dagegen innerhalb der Kreise des organisierten Hausbesitzes neuerdings aufgestellt von Dr. G. W. Schiele, Das kleine Eigenhaus in Stadt

und Land, Preuß. Jahrb., Bd. CIL, 1912, S. 30 und Schriften des Schutzverbandes für den deutschen Grundbesitz, H. 12.

Daß die von mir vertretenen Bestrebungen das Ziel verfolgen, die Schäden in der wirtschaftlichen Lage des städtischen Hausbesitzes zu beseitigen und den Hausbesitz auf feste, gesicherte Grundlagen zu stellen, bedarf kaum noch der Hervorhebung.

2. Geschäftsbezirke und Wohnbezirke.

§ 33. Durch die städtische Bebauung werden in der Gegenwart die Bodenwerte in den Städten nicht in der Weise vorgeschoben, daß vom Zentrum nach den Außenbezirken eine gleichmäßige Abflachung (Ausstrahlung) der Werte stattfindet. In dem älteren Städtebau hat ein solches Verhältnis wohl bestanden. In der Gegenwart ist die Differenzierung in den Großstädten jedoch eine andere. Die Stadtmitte wandelt sich teilweise zur Geschäftsstadt; sie sendet ferner nach den verschiedenen Richtungen Verkehrsstraßen nach dem Außenbezirk aus, die ebenfalls den Vorzug und den Grundrentenwert von Geschäftsstraßen empfangen. Es findet hierbei eine Durchdringung der Außenbezirke durch Geschäftsstraßen statt, jedoch unter der gerade für den neuzeitlichen Städtebau charakteristischen Scheidung von Geschäftsbezirk und Wohnbezirk.

Zwischen großstädtischer Geschäftsmiete und Wohnungsmiete besteht unter den heutigen Wirtschaftsverhältnissen kein Parallelismus, sondern ein Gegensatz. Die Geschäftsmieten breiten ihre Werte nicht allgemein aus, sondern sie kontrahieren die Grundrente, d. h. sie ziehen sie in wenige Straßen zusammen. Gleich um die Ecke der Geschäftsstraße ist die Lage schon minderwertig oder zum Teil für Geschäftszwecke wertlos. So ist es in München in der Kaufingerstraße, in Berlin in der Leipziger und Friedrichstraße, in Breslau, Cöln usw. in den sogenannten Laufstraßen und Hauptgeschäftsstraßen. Die großen Geschäftshäuser strahlen ihre Mietswerte nicht nach anderen Stadtbezirken aus, sondern sie saugen die Grundrente an sich. Die gute Geschäftslage entsteht nicht zugunsten, sondern eher auf Kosten der Nicht-Geschäftsstraßen. In natürlicher Entwicklung bildet sich hierbei die Scheidung der großstädtischen Bodenwerte, die als erwünscht zu bezeichnen ist: konzentrierte Geschäftsstraßen mit entsprechend hochwertigem Boden, billige Wohnstraßen und billiges Wohngelände.

Wegen der irrtümlichen Auffassungen, die sich mit dem Schlagwort der Citybildung bisher verbunden haben, vgl. den Abschnitt „Unternormale Wohnungen".

Die Ausbildung der Geschäftsstraßen vollzieht sich indes nicht in der Weise, daß sich die Grundstückswerte etwa gemäß dem Abstand von der Stadtmitte abstufen. Vielmehr entwickeln sich öfter in größerer

Entfernung Geschäfts- und Verkehrsmittelpunkte, in denen die Mieten höher sind als in den stadteinwärts gelegenen Bezirken (z. B. Berlin-Tauentzienstraße, Rückgang der Grundstückswerte zwischen Potsdamerbrücke und Bülowstraße). Vgl. hierzu Ensgraber, Darmstadt, der in der Innenstadt zwischen Altstadt und eigentlicher Geschäftsstadt unterscheidet; H. Schmidt, Citybildung und Bevölkerungsverteilung, München 1909, und meine Besprechungen Schmollers Jahrb., Bd. XXXVII, 1913, H. 3, S. 489; Bd. XL, H. 2, 1916, S. 1042.

Die Differenzierung zwischen Zentrum und Außenbezirk erfolgt in den Großstädten ferner nicht nach irgendeinem festen Schema, so daß sich für die Abstufung oder Abflachung der Bodenwerte irgendeine gleichmäßige Formel aufstellen ließe. Regelmäßig stehen bei gleichem Abstand vom Zentrum die Preise der Grundstücke nach einer bestimmten Himmelsrichtung höher als die nach einer anderen Richtung. Häufig sind es die vom Zentrum aus nach Westen, oft auch die nach Süden gelegenen Bezirke, die bei gleichem Abstand einen weit höheren Preis haben als die nach Osten oder nach Norden gelegenen. Die Möglichkeit der Ausdehnung und die Geländebeschaffenheit sind hierbei im einzelnen von Einfluß. Regelmäßig ist ferner das Zentrum, die Altstadt, von einer breiten Zone minderwertiger, weil unmodern gebauter Häuser umgeben, während erst in weiterem Abstand höherwertige, weil modern gebaute Häuser folgen. Gerade in und bei dem Zentrum finden sich häufig die billigsten Wohnbezirke der ganzen Stadt. Die stadteinwärts gelegenen älteren Grundstücke gelangen dann wieder zu höherem Werte, wenn sie zum Abbruch oder Umbau reif sind.

Das Verhältnis zwischen Zentrum und Peripherie ist demnach in den Bodenwerten durchaus kein einheitliches. Eine gleichmäßige Ausstrahlung der im Zentrum geschaffenen Mietswerte findet nicht statt, und kann nicht stattfinden. Von nationalökonomischer Seite ist die Ansicht ausgesprochen worden, daß die Citybildung der Großstädte und die hierdurch erzwungene Abwanderung der Wohnbevölkerung aus der Stadtmitte die Ursache sei, die den Bodenwert in den Außenbezirken in die Höhe treibe. Die Annahme ist der Widerlegung kaum bedürftig. Die aus der sogenannten City abwandernde Bevölkerung bildet nur einen kleinen Bruchteil der sich in der Stadterweiterung ansiedelnden Volksmassen. So wenig das Wachstum der Außenbezirke durch die infolge der Citybildung abziehende Bevölkerung der Innenstadt erfolgt, sondern durch selbständige Volksvermehrung und Zuwanderung, so wenig werden auch die Bodenwerte der Wohnbezirke im allgemeinen durch die hohen Geschäftsmieten der Innenstadt berührt. Nur durch das — keineswegs aus der Innenstadt herrührende — Wachstum der Bevölkerung wird die städtische Grundrente, die Hausplatzrente (s. oben S. 106 u. 111) nach außen vorgeschoben. Für die Ent-

wicklung der Hausplatzrente ist nicht entscheidend der im Zentrum geschaffene Bodenwert, sondern lediglich die Art der städtischen Ausdehnung und Stadterweiterung, d. h. die Gesamtheit der Bedingungen, unter denen die Wohnungsproduktion in dem neu angegliederten Außenbezirk erfolgen kann.

3. Zinsfuß und Grundstückswert.

§ 34. Der Zinsfuß ist von wesentlichem Einfluß auf die Preisbildung der Grundstückswerte. Ein allgemeines nationalökonomisches Preisbildungsgesetz sagt, daß der Bodenpreis bestimmt wird durch den Ertrag des Grundstücks und den jeweiligen Zinsfuß. Unter natürlichen Verhältnissen wird der Ertrag eines Grundstücks gemäß dem jeweiligen Zinsfuß kapitalisiert, so daß bei fallendem Zinsfuß der Kapitalwert des Grundstücks steigt, bei steigendem Zinsfuß dagegen fällt. Es ist von besonderem Interesse, die Wirkung dieses Gesetzes zu betrachten, weil hier die tatsächliche Entwicklung ein logisch richtiges Wirtschaftsgesetz gerade in sein Gegenteil verkehrt hat.

Nehmen wir als Beispiel einen Grundstücksertrag von 8000 M. Der Ertrag von 8000 M. repräsentiert bei einem Zinsfuß von 4% einen Grundstückswert von 200000 M.; steigt nun der Zinsfuß auf 5%, so fällt der Kapitalwert auf 160000 M.; fällt der Zinsfuß auf 3% so steigt der Grundstückswert auf ca. 266000 M.[1]).

Der Ertrag des Grundstücks ist hier das feststehende, der Zinsfuß und der Kapitalwert dagegen das schwankende Element. Dieses Verhältnis findet sich überall, wo der Bodenertrag eine feste Rente ergibt und nicht einseitig durch den Grundbesitzer erhöht werden kann. Im praktischen Beispiel zeigt sich uns der Verlauf der Wechselwirkung zwischen Zinsfußänderung und Bodenwert deutlich in der Landwirtschaft. Während der siebziger Jahre trat ein starkes Fallen des Zinsfußes ein, dem sich in entsprechender Gegenbewegung eine starke Erhöhung des Kapitalwertes der landwirtschaftlichen Grundstücke anschloß. Wurde der Ertrag kapitalisiert, so konnte ein Grundstück mit einem Ertrag von 8000 M., das bei einem Zinsfuß von 5% einem Kapitalwert von 160000 M. entsprach, bei 3½%igem Zins einen wesentlich höheren Kapitalwert, nämlich ca. 228500 M. decken. Nach Überwindung der landwirtschaftlichen Krise stiegen die Landgüter allgemein im Preise und die Kapitalsumme der hypothekarischen Belastung wurde erhöht. In den achtziger Jahren setzte die Entwicklung in der entgegengesetzten Richtung ein.

---

1)

Ertrag	Zinsfuß		Kapitalisierter Wert
8000 M.	5%	=	160 000 M.
8000 „	4%	=	200 000 „
8000 „	3%	=	266 667 „

Mit dem Steigen des Zinsfußes ergab sich zunächst eine starke Verminderung des Kapitalwertes der Grundstücke, zu dessen Ausgleich vor allem die Produktionssteigerung herangezogen wurde.

Vgl. Friedr. Aereboe, Taxation von Landgütern, Berlin 1912, S. 187; J. Frost, Agrarverfassung und Landwirtschaft in den Niederlanden, Berlin 1906.

Auch bei dem städtischen Grundbesitz können wir die Einwirkungen der Zinsfußänderung in der Praxis verfolgen. Das Steigen des Zinsfußes hat hier jedoch nicht die Wirkung, daß der Preis des Grundstücks fällt, sondern — die Mieten werden erhöht. Der Kapitalwert bildet also hier (wenigstens bei steigendem Zinsfuß) das feststehende, der Ertrag dagegen das veränderliche Element. Es findet nicht eine Kapitalisierung des Wertes gemäß dem Zinsfuß statt, sondern eine entsprechende Steigerung der Mieten.

Während der deutschen Wirtschaftskrise des Jahres 1900 erfolgte der Zusammenbruch einiger großen Hypothekenbanken und im Anschluß an diesen eine allgemeine Erschütterung des Marktes der Hypothekenbankpfandbriefe, sowie ein starkes Steigen des Hypothekenzinsfußes, der sich um $^3/_4$ bis 1% erhöhte. Die städtischen Massenmietshäuser sind nun durchschnittlich zu 90—96% ihres oft nur fiktiven Wertes mit Hypotheken belastet. Bei einem Mietshause im Werte von nur 200000 M. ergibt deshalb die Zinsfußerhöhung für die Hypotheken schon einen jährlichen Mehraufwand von etwa 1800 M. Die Wirkung der Zinsfußerhöhung war nun keineswegs, daß die einzelnen von dem Vorgang betroffenen Hausbesitzer die Mehrbelastung trugen, sondern die Mieten wurden erhöht; in Berlin betrug die Steigerung für die Kleinwohnungen etwa 30 M. (10% des Mietspreises). Die Zusammenhänge wurden seinerzeit in der Berliner Stadtverordnetenversammlung und von anderer fachmännischer Seite eingehend erörtert.

Vgl. den stenographischen Bericht über die Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung in Berlin 1901. S. ferner J. Schneider, Beschaffung von Hypotheken, Berlin 1901, S. 17: „Man geht fehl, wenn man glaubt, die Verteuerung des Zinsfußes der Hypotheken träfe den Grundstückseigentümer direkt; es ist lediglich der Mieter, der die Kosten zu bezahlen hat, indem die Mieten z. B. in Berlin seitdem eine wesentliche Steigerung erfahren haben."

Das Geschäft des städtischen gewerbsmäßigen Hausbesitzers — dies wird jetzt allgemein, wenn auch noch nicht mit den vollen Konsequenzen anerkannt — verlangt vor allem, daß er die sämtlichen Lasten des Grundbesitzes auf die Mieter überträgt. Es ist dies, wie ich ausdrücklich hervorheben will, nicht etwa böse Absicht, sondern eine notwendige Folge des oben geschilderten Systems des nominellen Hausbesitzes und des dadurch geschaffenen Erwerbszweiges.

Hätte man im vorerwähnten Fall bei steigendem Zinsfuß den Bodenertrag **unverändert** kapitalisiert, so wäre der städtische Grundbesitz um etwa ein Fünftel seines Kapitalwertes entwertet worden, also um einen vielfach höheren Betrag als der dem Hausbesitzer überhaupt im allgemeinen zustehende Besitzanteil. Dieser Fall ist indes nicht eingetreten; der notwendige Ausgleich wurde vielmehr durch die Berichtigung der Mietserträge erzielt, die entsprechend hinaufgesetzt wurden. Der Bodenpreis bildet sich also auch hier nicht nach natürlichen Gesetzen, sondern auf Grund tatsächlicher Machtverhältnisse. Die Mietserhöhung von Ende 1900 und 1901 enthält so ziemlich alles, was als **Widerspruch** gegen die naturgemäßen wirtschaftlichen Voraussetzungen bezeichnet werden kann; sie ist deshalb in ihren Einzelheiten besonders lehrreich:

Die Mietserhöhung erfolgte während eines Zusammenbruches der Hochkonjunktur und ohne jeden Zusammenhang mit bevölkerungstechnischen Vorgängen, zum Teil im schroffsten Gegensatz zu deren Verlauf. Eine schwere Wirtschaftskrisis war ausgebrochen und verschärfte sich während des Jahres 1901 insbesondere in Norddeutschland. Die wirtschaftliche Lage in einzelnen Großindustrien verschlechterte sich; die Erwerbsbedingungen für große Arbeitermassen wurden von Monat zu Monat ungünstiger. Der Zuzug nach Berlin fiel im Jahre 1901 auf ein Viertel der Vorjahre, nämlich auf 10 429 Personen, eine Ziffer, die ohne Beispiel ist in allen Zählungen bis zum Jahre 1869 rückwärts. Die Arbeitslöhne der ansässigen Bevölkerung selber gingen zurück.

Trotz aller dieser Umstände, die unter natürlichen Wirtschaftsverhältnissen einen scharfen Rückgang der Mieten hätten bewirken müssen, wurde die starke Mietssteigerung durchgesetzt. Bemerkenswert ist, daß nur die **spekulative Überschuldung** den Anstoß zu dieser Bewegung gab. Denn die Schwierigkeiten lagen nicht so sehr oder nicht in der Hauptsache bei der langfristigen ersten Hypothek, sondern vielmehr bei der Masse der kurzfristigen Nachhypotheken, deren Beschaffung und Erneuerung schwierig wurde. Auch von der Gesamtsumme der vorhandenen Nachhypotheken wurde, wie sich von selbst versteht, nur ein Teil von den ungünstigen Verhältnissen betroffen; gleichwohl gelang die allgemeine Mietserhöhung. Der ganze Vorgang zeigt uns die (von mir gewiß nicht überschätzten) Gefahren der Überschuldung, die bei einer allgemeinen oder politischen Krisis ganz anders über unsere Volkswirtschaft hereinbrechen würden als in dem obigen Fall. Es ergibt sich ferner wiederum, welche Faktoren die Bodenpreisbildung bestimmen, und daß die Mieter, d. i. die Gesamtbevölkerung, als selbständig wirkende Gegenkraft hierbei nicht in Betracht kommen.

Die seit 1906 eingetretene Steigerung des Diskonts und des Hypothekenzinsfußes hat wiederum zu einer Steigerung der Mieten geführt. Die Mietssteigerungen für Kleinwohnungen im Jahre 1908 wurden an verschiedenen Orten, so in Leipzig, in Kundgebungen der Hausbesitzervereine und der Allgemeinheit mehrfach erörtert. Die

Hausbesitzer rechtfertigten die Steigerungen mit der Höhe des Diskonts und des Zinsfußes für Hypotheken; seitens der Mieterschaft wurde dem entgegengehalten, daß durch diesen Umstand doch höchstens die Neubautätigkeit und die im Verhältnis zum Gesamtbestand an Wohnungen nur geringfügige Zahl der Neubauten getroffen werden könne. Eine Mietserhöhung der Hauptmasse der Wohnungen könne damit in keiner Weise gerechtfertigt werden. — Demgegenüber ist auf die oben geschilderten Zustände hinzuweisen, deren volkswirtschaftliche Schädlichkeit durch jene Vorgänge aufs neue verdeutlicht wird. Auch die alten Gebäude sind zu 90% mit Hypotheken belastet; eine Tilgung findet, trotz verminderten Wertes und steigenden Alters der Gebäude, nicht statt. Als Grundlage der Berechnung gilt nicht das Alter oder der Bauwert der Gebäude, sondern die Verschuldung, und für deren Verzinsung haben die Mieter aufzukommen. Die gleichen Verhältnisse bestehen in Wien; in den Jahren 1911 und 1912 trat während des stark steigenden Zinsfußes nicht etwa ein Sinken der kapitalisierten Grundstückswerte ein, sondern die Mieten wurden in scharfen Steigerungen heraufgesetzt (s. Neue Studien, Bd. I). Von der Wirkung des „natürlichen“ Gesetzes, demzufolge der Bodenpreis durch Kapitalisierung des Bodenertrags nach dem jeweiligen Zinsfuß bestimmt wird, darf hier so wenig die Rede sein, wie in all den anderen Fällen, in denen wir die Anwendbarkeit der unbestrittenen natürlichen Gesetze auf unsere städtische Bodenentwicklung zu erörtern hatten.

Über die im Gefolge der Kriegsereignisse eingetretenen Verhältnisse vgl. Eberstadt, Kreditnot, im einzelnen und unten Anhang.

4. Bodenverschuldung und Bodenwert.

§ 35. Für die Preisbildung der städtischen Bodenwerte, mit der wir es hier zunächst allein zu tun haben, beruht die Bedeutung der Bodenverschuldung darauf, daß die Werte hauptsächlich im Wege der Verschuldung realisiert werden. Insofern ist die Bodenverschuldung die entscheidende Stelle für die Bodenpreisbildung selbst; sie bildet den Punkt, in dem, wie meine Untersuchungen zuerst gezeigt haben, die verschlungenen Fäden des ganzen Preisbildungsprozesses zusammenlaufen.

Die Bodenwerte, deren Hervorbringung wir oben S. 138 und 146 verfolgt haben, werden lediglich durch unsere Institutionen der Bodenverschuldung greifbar gemacht. Bodenspekulation ist, wir wir sagten, Hypothekenspekulation. Die Zusammenhänge ergeben sich in bündigster Weise aus dem in Berlin und in den deutschen Großstädten mit gleichen Verhältnissen geltenden, geschäftlichen Grundsatz: „das Grundstück wird nach der Beleihung bewertet“; d. h. der Preis des Grundstücks wird bestimmt durch die Höhe, bis zu der es gelingt, die Be-

leihung hinaufzutreiben. Nicht wirtschaftliche Maßstäbe, sondern die grundbuchlichen Beleihungsziffern werden maßgebend für die Gestaltung unserer Bodenwerte.

Die Beziehungen zwischen den Einrichtungen des Realkredits und dem Grundstücksverkehr sind im Zusammenhang unten in Teil V zu behandeln, wo auch nähere Angaben aus der Literatur verzeichnet werden.

Von den oben geschilderten Formen der Auftreibung der Bodenwerte ist keine durchführbar ohne unser Verschuldungswesen. Der gesteigerte Bodenwert besteht hier in nichts anderem als in der gesteigerten Verschuldung. Ist die Beleihung mit einem die verschiedenen Spekulationsgewinne einschließenden Betrage bewerkstelligt, so kann mit Hilfe unserer sicheren grundbuchlichen Institutionen das Grundstück selbst einem mittellosen Käufer ohne jede Anzahlung oder gegen ein geringfügiges Angeld übergeben werden. Das Grundbuch schafft hierbei dingliches Recht, das gegen jeden Bodennutzer durchgreift und die Höhe des Realkredits, soweit möglich, unabhängig macht von der Person des nächsten Schuldners; die Hereinbringung der erzielten spekulativen Werte erfolgt durch anschließende Einrichtungen.

Nach Durchführung der Beleihung steht hinter der Aufrechterhaltung der Bewertung des Grundstücks die ganze Macht der Hypothekengläubiger. Ihr Interesse ist jetzt mit dem Grundstückspreis verknüpft. Die das erste und zweite Hypothekendarlehen gebenden kapitalkräftigen Institute, die nicht schwindelhaft vorgehen, geraten auch im Fall einer Subhastation nicht allzu oft in die Lage, ein Grundstück offen übernehmen zu müssen; dafür haben sie andere Interessenten, Tochterinstitute oder schlimmstenfalls vorgeschobene Strohmänner. Ein Zinsverlust einiger Monate oder selbst eines Jahres kommt nicht in Betracht gegenüber der notwendigen Festhaltung der Kapitalforderungen oder der Spekulationsgewinne. Es ist noch stets gelungen, die Beleihungen der großen Institute und Hypothekengeber selbst durch einen Rückschlag des Grundstücksmarktes hindurchzuhalten; denn die Einrichtungen für die Beleihung betreffen nicht ein einzelnes Grundstück, sondern sie geben die allgemein gleichartigen Grundlagen ab für das großstädtische Wohnungswesen. Es müßte eine vollständige Entvölkerung der Großstadt oder ein allgemeiner Zusammenbruch eintreten, wenn auch nur die zweite Hypothek der soliden, vorsichtig verfahrenden Geldgeber wertlos werden sollte. Zur erhöhten Sicherung wird neuerdings von den kapitalkräftigen Trägern der Spekulation beim Verkauf der zweiten Hypotheken die sogenannte „Ausbietungsgarantie“ übernommen, durch die sich die Interessenten (private Bankfirmen, Geldgeber, auch Großbanken) verpflichten, im Fall der Subhastation den Betrag der zweiten Hypothek auszubieten. Der Besitzer der Restkaufgelder-

hypotheken nach unserem Beispiel oben S. 146 hat erst recht nichts verloren, wenn er sein abgeschobenes Grundstück zurücknimmt, falls sein „Käufer“ späterhin zahlungsunfähig werden sollte. — Als letzter Hüter der Hypotheken endlich ist der Hausbesitzer gesetzt, der in seiner ganzen Existenz mit der Festhaltung der übernommenen Werte verknüpft ist.

Als Handhabe für die Hinaufschraubung der Beleihung dient die Übertaxierung, durch die dem Grundstücksbesitzer eine größere hypothekarische Belastung des Grundstücks ermöglicht wird. Über den Umfang der Überschätzung städtischer Grundstücke haben die wissenschaftliche Literatur und die Statistiken zahlreiche Angaben gebracht.

Amtliches Material, das sich über ein größeres Gebiet erstreckt, ist mir seitens des Verbandes der öffentlichen Feuerversicherungsanstalten zur Verfügung gestellt und in den Verbandsmitteilungen veröffentlicht worden. Die Beispiele aus verschiedenen Landesteilen Preußens ergeben eine Überschreitung um $33^1/_3$—50%, im einzelnen in noch höheren Sätzen; Eberstadt, Taxwesen und Realkredit, Mitteilungen für die öffentlichen Feuerversicherungsanstalten, Sonderheft Nr. 1, Januar 1913. Die zusammenfassenden Urteile der öffentlichen Versicherungsanstalten gehen allgemein dahin, daß „eine vollständige Verwilderung des Taxwesens eingerissen ist und daß die Auftreibung der Versicherungswerte den Zweck hat, eine höhere Hypothekenbeleihung und damit einen höheren Verkaufswert zu erzielen“. — Vgl. ferner Geschäftsbericht des Kaiserlichen Aufsichtsamtes für Privatversicherung für 1912; Walter Leiske, Finanzierung der Hypothekenanstalten deutscher Großstädte, Berlin 1914, S. 87f.

Bei der Überbeleihung wird die sogenannte bankmäßige Grenze (60% des Verkaufswertes) entweder glattweg überschritten, wie in unseren obigen typischen Beispielen S. 146 (75% des Verkaufswertes); oder es wird in der Schätzung ein übermäßiger Verkaufswert angenommen, wobei unter den im Bodengeschäft bestehenden Verhältnissen nicht einmal böser Wille mitzuwirken braucht; oder es treffen beide Momente zusammen. Vgl. die Angaben über Hamburg (nach der Frankfurter Zeitung) und Berlin in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau“, S. 189. Über den Beginn der Auftreibung der ersten Hypothek durch Zusammenwerfen von Hypotheken verschiedener Provenienz (sogenannte Hypothekenregulierung) in den 80er Jahren vgl. meinen „Kapitalmarkt“, S. 272.

Es ist noch darauf hinzuweisen, daß die Verschuldung auf dem städtischen Boden gleichzeitig steigend und unablösbar ist. Zu den wirtschaftlichen Paradoxen unserer Bodenentwicklung tritt hier noch die Erscheinung, daß sich die Hausbesitzer der Schuldentilgung unmittelbar widersetzen. Der Geschäftsgewinn aus einer Mietskaserne richtet sich nicht nach dem sogenannten Guthaben des Hausbesitzers, sondern nur nach dem Gesamtpreis des Grundstücks. Je kleiner also das „Guthaben“, um so größer der prozentuale Gewinn, der dem Hausbesitzer zufällt. Auch eignet sich nur das hochverschuldete Haus zur Weiterschiebung an kapitallose Käufer, die einen hohen Preis bewilligen, aber keine

Barzahlung leisten; Eberstadt, Kapitalmarkt, S. 258. Keine dieser Besonderheiten ist mit dem Häuserbau als solchem irgendwie naturgemäßerweise verknüpft. — Neuerdings haben sich die organisierten Hausbesitzer zugunsten der Tilgungshypothek ausgesprochen; s. unten.

5. Die Durchführung der Wertbewegung.

§ 36. Die in der zuvor behandelten Preisbildung geschaffenen Werte bestehen im wesentlichen in Forderungsrechten und Belastungen. Es bleibt uns nunmehr noch zu betrachten, in welcher Weise diese Werte ihre Begleichung und Verwirklichung empfangen, und wie demnach die gesamte Wertbewegung abschließt.

Da die Boden- und Grundstücksspekulation eine einseitige Spekulation ist, die sich nur in der Richtung nach oben und zur Herbeiführung einer Preissteigerung vollzieht, so fehlt hier schon die bei anderen Spekulationsformen vorhandene Gegenkraft, die geschäftsmäßig, am gleichen Markte und als Gegenpartei für die Preisbewegung nach unten tätig wäre. Unter den Berufsgenossen findet die Bodenspekulation, als einzige, keinen Widerpart und keine Gegenrichtung. Die einzelnen Spekulanten haben wohl ihre verschiedenen Interessen; aber das Bestehen einer geschäftsmäßigen Gegenpartei, wie sie jede andere Spekulationsform hat, ist beim Boden durch die Natur der Dinge ausgeschlossen (s. oben S. 99).

Ein Gegeninteressent im eigenen Lager — Baissepartei — ist hier nicht vorhanden und unmöglich; hieraus ergibt sich die nächste Folgerung: die weitere Aufgabe der Bodenspekulation kann nunmehr dahin gehen, in ihrem Geschäftsbetrieb auch ihre Vertragsgegner, Besitznachfolger und die sonstigen Interessenten der gleichen Wertrichtung dienstbar zu machen. In dieser Hinsicht hat in der Tat die Bodenspekulation in Deutschland Einzigartiges geleistet. Es kommen hier für die Entwicklung der Bodenwerte der Reihe nach in Betracht der Bauunternehmer, der Hausbesitzer und die Mieter. — Die erste Stufe der Entwicklung der Bodenwerte wird dargestellt durch das geschäftliche Verhältnis zwischen Bodenspekulant und Bauunternehmer. Der Bauunternehmer ist der Bundesgenosse, aber nicht der Gegner der Bodenspekulation. Seine Aufgabe ist es gerade, die von der Bodenspekulation aufgetriebenen Werte schlechthin zu übernehmen und durch die Bebauung greifbar zu machen. Der Bauunternehmer hat, wie wir sahen, weder die Macht noch hat er auch nur das Interesse, der Preissteigerung des Bodens entgegenzuwirken (s. oben S. 136 f.); er führt einfach die ihm durch den Bodenpreis vorgeschriebene Bauform aus. Es ist ein schwerer, dem System unseres Städtebaues anhaftender Schaden, daß schon am Ausgangspunkt der Preisentwicklung

keinerlei Widerstand gegen die Preistreiberei besteht. Ihren nächsten Gegenkontrahenten hat die Bodenspekulation zu ihrem Handlanger gemacht.

Auf der zweiten Stufe der Bodenwertentwicklung stehen sich gegenüber Bauunternehmer und Hausbesitzer. Der Hausbesitzer ist nun allerdings am wenigsten geeignet, der Aufwärtsbewegung entgegenzuwirken. Mit seiner geringfügigen Anzahlung — wenn er eine solche überhaupt geleistet hat — ist der Hausbesitzer nicht nur außerstande der Preissteigerung zu begegnen; sondern er ist gerade darauf angewiesen, die Preistreiberei seinerseits fortzusetzen. Der Hausbesitzer, der mit einem Draufgeld ein hochwertiges Grundstück übernimmt, ist vielleicht die markanteste Erscheinung in dem bemerkenswerten Aufbau, der der Erzielung und Festhaltung der Spekulationsgewinne dient. Der Geschäftsbetrieb der Grundstücksspekulation beruht darauf, daß sie — die selber der Kategorie des Großkapitals angehört — zur Realisierung ihrer Gewinne sich der Benutzung kapitalschwacher oder mittelloser Unternehmer bedient, beim Hausbau wie insbesondere beim Hausbesitz. Der Bauunternehmer, der Kapital gebraucht[1]) und der Hausbesitzer, der kein Kapital hat, sind die willkommenen, man darf sagen, die notwendigen Hilfskräfte der Bodenspekulation. Der Hausbesitzer ist nichts anderes als der Hüter der Spekulationsgewinne, die die Form übermäßiger Hypotheken angenommen haben und die er bei Strafe der Preisgebung seiner eigenen Existenz in ihrem Bestande sichern muß. — Diese Ordnung der Dinge ist wohl für die Preissteigerung die vorteilhafteste. Aber sicherlich ist es keine gesunde Entwicklung, die ihre Erfolge dadurch erzielt, daß sie die stärksten wirtschaftlichen Funktionen in die wirtschaftlich schwächsten Hände legt.

Der Gegenkontrahent des Hausbesitzers endlich sind die Mieter, denen jeder individuelle Einfluß auf die Entwicklung der Bodenwerte genommen ist. Nur als objektive Voraussetzung der Wertbewegung kommen sie in Betracht. Während des normalen, durch unsere ökonomisch-technische Entwicklung bedingten Wachstums der Städte sind „die Mieter“ einflußlos, und selbst eine scharfe Wirtschaftskrise hat, wie wir mehrfach gesehen haben, heute nicht die Wirkung, die Bodenwerte herabzudrücken. Die in wirtschaftlichen Kämpfen sonst angewandten Machtmittel, der Streik und die Gewerkschaftsbewegung, versagen beim Wohnungswesen aus naheliegenden und natürlichen Gründen; der Mieter kann die beiden schärfsten und wirkungsvollsten Waffen, die er überall im wirtschaftlichen Leben gebraucht, gerade

1) Der kapitalschwache Bauunternehmer ist jedoch kein Bauschwindler; vgl. Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 16.

hier nicht benutzen, obwohl er als Masse mit streng einheitlichen Interessen einer kleinen Minderheit gegenübersteht. Den Hausbesitzern dagegen steht jede Stärkung ihrer Stellung durch straffe Organisation, vermehrt durch politische Vorrechte, zu Gebote.

Somit sind wir also mit der Erklärung des Kräfteverhältnisses zu Ende? Keineswegs; sie muß hier vielmehr erst recht beginnen. Die für die spekulative Preissteigerung erforderlichen Summen kommen nicht aus der vierten Dimension, sondern sie müssen bis auf den letzten Pfennig hereingebracht werden. Wenn sich die zuvor behandelte Preisbildung mit ihren volkswirtschaftlichen Wirkungen lediglich innerhalb des unmittelbar beteiligten Personenkreises abspielte, so könnte sie niemals zur Durchführung gelangen. Ermöglicht wird die Bewegung vielmehr nur dadurch, daß sie übergreift und übertragen wird auf andere Kreise unserer Volkswirtschaft. Natürlich wälzen die „Mieter" die Belastung ab, da wo sie die stärkeren sind oder mindestens die Möglichkeit erfolgreichen Handelns haben; mißlingt aber die Abwälzung, so muß die Lebenshaltung eingeschränkt werden. Dieser Zwang zur Aufbringung der von der spekulativen Wertbewegung geforderten Beträge bildet vielleicht die schlimmste und am wenigsten beachtete Seite der Bodenwertbildung.

Die nächstliegende Abwälzung der spekulativen Belastung ist für einen großen Teil der Bevölkerung die Erhöhung der Arbeitslöhne, bei deren Festsetzung dem Arbeiterstande diejenigen Machtmittel zu Gebote stehen, die ihm auf dem Gebiete des Wohnungswesens fehlen. Der ständigen Aufwärtsbewegung der Bodenwerte geht parallel die ständige Bestrebung der Lohnsteigerung. Wenn dem Arbeiter die Wohnungsmiete schrittweise von 150 M. auf 300 M. gesteigert wird, so muß er versuchen, sich jeweils im Arbeitslohn schadlos zu halten. Indes mit einer Erhöhung seines Lohnes ist dem einzelnen Arbeiter nicht für die Dauer geholfen; denn die Preise aller Wirtschaftsgüter werden jetzt mit Notwendigkeit in die Höhe getrieben. Jeder Lohnarbeiter muß in den allgemein steigenden Preisen der Lebenshaltung auch die Zuschläge aller anderen Individuen bezahlen, die die auf sie entfallende Last ihrerseits abwälzen; es entsteht eine Schraube ohne Ende. Die Lohnbewegung ist also eine dauernde und kommt nicht zum Abschluß.

Vgl. hierzu die Untersuchung von Karl v. Tyszka, Löhne und Lebenskosten in Westeuropa im 19. Jahrhundert, Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, München 1914, Bd. CVL, III. Teil, namentlich S. 101, 261, 262, 278 (Mietspreis der typischen Arbeiterwohnung, Berlin, nach Brutzer, Schr. d. Ver. f. Sozialpol., Bd. CXXXIX, A. II. Teil, S. 4 u. 77, 1880 216 M., 1910 im Mittel 350 M.) und S. 286—289: „Trotz außerordentlicher Lohnaufbesserung wurde der Lebensstandard weiter Schichten des deutschen

Volkes herabgedrückt. . . . Trotz der enormen Erhöhung seines Nominallohnes schneidet bei einem Vergleich der Bewegung der Reallöhne der deutsche Arbeiter weitaus am schlechtesten ab." Vgl. unten §§ 44 u. 45 und Neue Studien I, S. 159f.

Nicht allgemein kann indes die Lastenabwälzung in der einfachen Form der Einkommenserhöhung gelingen. Für einen erheblichen Teil der Bevölkerung ist die stetige Steigerung des Einkommens schwierig oder unerreichbar. Die Haushaltungen mit festem Einkommen (Beamte) können mit der Verteuerung der Lebenshaltung nicht gleichen Schritt halten; die Aufbesserung der Gehälter wird häufig schon durch neue Mietssteigerungen aufgezehrt[1]). In der Arbeiterschaft aber ist in normalen Zeiten ein nicht geringer Teil außerstande, eine stetige Einkommenserhöhung durchzusetzen, wenn nicht ungewöhnliche Ereignisse hinzutreten. Auch der wirtschaftlich schwächsten Schicht der Bevölkerung ist zu gedenken, der jede andere Möglichkeit der Abwälzung als die auf die öffentlichen Beihilfen, fehlt.

Die Verteilung der wirtschaftlichen Kräfte in der Grundstücksspekulation zeigt uns das eigentümliche Verhältnis, daß es bei den einzelnen Trägern der spekulativen Bodenwertentwicklung schon an jedem Gegeninteresse gegenüber der Preissteigerung fehlt, von einem Widerstand ganz zu schweigen. Um so mehr nimmt die auf die Gesamtheit der Bevölkerung ausgeübte Wirkung unsere Aufmerksamkeit in Anspruch. Unsere breiten, von der Agitation durchwühlten Volksschichten haben gerade für die Vorgänge in der Bodenentwicklung nur geringes Interesse. Die Erklärung fällt nicht schwer. Die Arbeitermassen haben es erfahren, daß unter dem herrschenden System auf dem Gebiet des Bodens für sie nichts durchzusetzen ist. Die Lohnerhöhung ist ihnen deshalb alles. Seit Jahrzehnten ist die Arbeiterschaft durch eine Schule der Preisauftreibung gegangen, die jeden konjunkturmäßigen Vorwand für ihre Zwecke nutzte; es ist nicht zu verwundern, daß die Erziehung ihre Früchte trägt und daß der Arbeiter mit der gleichen Unbekümmertheit seine Sonderziele verfolgt, wenn er zur Macht gelangt.

Die Revolution von 1918 hat bei dem deutschen Arbeiter eine wahre „Lohngier" zum Ausbruch gebracht, für die sich in früheren Umwälzungen kein Gegenstück bietet. Vergebens haben sich besonnene Führer gegen diese Bewegung gewandt; das Interesse der Arbeiter war unverrückbar auf die Lohnauftreibung gerichtet, wie in den Städten die Bodenauftreibung, allen Einwendungen zum Trotz, das beherrschende Interesse bildete — das eine so verwerflich wie das andere.

1) Vgl. die Darlegungen des Staatssekretärs des Innern, Reichstagssitzung vom 21. April 1902 (abgedruckt Handb. 3. Aufl. S. 160) und Voßische Ztg. Berlin v. 10. Juli und 16. Nov. 1908.

Unsere Darlegung ist davon ausgegangen, daß wir in der Preisbildung der Bodenwerte die natürlichen Faktoren zu scheiden suchten von den gewollten und künstlichen; das Ergebnis hat uns gezeigt, einen wie großen und allgemeinen Einfluß die willkürlichen Maßnahmen auf die gesamte heutige Bodenentwicklung ausüben. Für unsere weiteren Untersuchungen wollen wir insbesondere drei Erkenntnisse mitnehmen.

Das erste ist die wiederholte Feststellung, daß sogenannte natürliche, logisch wohlbegründete Gesetze für den städtischen Boden vermöge tatsächlicher Machtverhältnisse unwirksam gemacht, öfter sogar in ihr Gegenteil verkehrt werden. Die heutigen Zustände in Deutschland sind nicht das Werk natürlicher Wirtschaftsgesetze; im Gegenteil, es erscheinen gerade alle diejenigen Vorbedingungen aufgehoben, die die individualistische Wirtschaftsperiode für ihre natürlichen Gesetze einst vorausgesetzt und auf die sie die von ihr geschaffenen Institutionen begründet hat.

An zweiter Stelle haben wir festzuhalten die scharfe Umgrenzung der deutschen Bodenspekulation und ihrer Hilfsmittel, und ihre begriffliche und praktische Scheidung von der Handelsspekulation oder Bauspekulation. Wir sind Gegner der ersten, und entschiedene Beförderer der zweiten (oben S. 96). Eine gekünstelte, völlig fehlerhafte Bodenpolitik hat in Deutschland der Bodenpreistreibung — denn um eine wirtschaftsgemäße Spekulation handelt es sich hier nicht — die Herrschaft über die Parzellierung, das Bausystem und die Kapitalzufuhr in die Hand gegeben und ein Hindernis jeder volkswirtschaftlich richtigen Bodenwertentwicklung geschaffen. Für die Gesundung unseres Wohnungswesens und der weiten, mit ihm zusammenhängenden Gebiete liegt die Aufgabe darin, die natürliche und wirtschaftsgemäße Preisbildung der Bodenwerte wieder herzustellen.

Das dritte Ergebnis ist, daß die Ausgestaltung der Bodenwerte gerade da, wo sie die schädlichsten Erscheinungen zeigt, auf nachweisbaren Einrichtungen des Rechts und der Verwaltung beruht, die ihrem ursprünglichen Zweck entfremdet wurden. Die Bodenwerte, die infolge unserer Institutionen erzeugt werden, sind in der Tat die Verkehrswerte; die Preise, die hier erzielt werden, sind in der Tat die allgemeinen Marktpreise. In den schlechten Zuständen unseres Städtebaues und unseres Wohnungswesens stehen wir nirgends einer Entwicklung gegenüber, die aus dem Wesen unserer Wirtschaft oder aus dem Geist unserer Rechtsordnung hervorgeht. Die Träger der schädlichen Zustände sind allesamt nichts weiter als Prekaristen, die von der Gnade unserer Institutionen leben.

Die Geschichte dieses in vier Jahrzehnten zur Herrschaft gebrachten Systems ist eine ununterbrochene Folge von wirtschaftlichen Schwächungen,

Fehlgriffen, Erschütterungen und Krisen. Die sozial und volkswirtschaftlich gleich schädlichen Verhältnisse wurden längst vor Eintritt des Weltkrieges von den Nutznießern dieser Entwicklung selber als Notlage und Notstand bezeichnet. Die schlimmsten Verwüstungen aber wurden auf verwaltungstechnischem und politischem Gebiet angerichtet. Ist die Zeit gekommen, diese Dinge in ihren Zusammenhängen zu betrachten und nach den Ereignissen der letzten Jahre ihre Bedeutung für unser Staatswesen zu erkennen?

Der Grundzug der von mir vertretenen Auffassung bestand von Anfang an darin, bei der Bekämpfung des herrschenden Systems die Einrichtungen der Bodenpolitik in ihren allgemeinen Wirkungen und ihren Verknüpfungen zu behandeln. Daß die vorliegenden Ausführungen nicht erst durch die jüngste in Deutschland eingetretene Wendung veranlaßt sind und daß sie nicht nachträglich eine rückwärts gekehrte Prophezeiung bringen wollen, ergibt sich aus den folgenden, i. J. 1894 geschriebenen Sätzen: „Glaubt man, daß unser Volk sich lange dabei aufhalten werde, zu ergründen, wer eigentlich die schlimmen Zustände in der Bodenentwicklung geschaffen hat? Das alte Wort wird gelten: Upon the king! Nur auf den König; er muß alles tragen. — Verantwortlich bleibt immer der Staat; denn seine Bürger sind es, die leiden, und in seinem Namen besteht das Recht wie das Unrecht"; Städtische Bodenfragen, S. 126. Vgl. ferner Neue Studien, Bd. I, S. 162 über die Revolutionierung der inneren Verhältnisse, und Preuß. Jahrbücher, Bd. 144, H. 3, S. 429 und Bd. 145, S. 331, sowie hier unten S. 306/309.

Deutschland ist nicht einem militärischen, sondern einem moralischen Zusammenbruch erlegen; und nach dessen Ursachen — die zu der blendenden, täuschenden Außenseite im Widerspruch stehen müssen — haben wir zu forschen. Vorbereitet ist alles, was geschieht. Die traurige Entwicklung nach Kriegsabschluß hat uns zur Genüge gezeigt, daß der nationale Zerfall nicht durch den Stoß von außen verursacht ist.

Wir können die Erklärung der jüngsten Vorgänge nur finden in der inneren Entwicklung, in dem Bereich der Umkehrungen und Gegensätze, wo eine durch Jahrzehnte betriebene Minierarbeit den äußerlich glanzvollen Bau ausgehöhlt und das Staatswesen seiner sittlichen Stützen beraubt hat. Kaum ein zweites Gebiet aber zeigt uns die Eigenart dieser Zustände mit solcher Genauigkeit, wie das im voraufgehenden Teil behandelte — ein Ausschnitt, und trotzdem das Ganze enthaltend. Wie in einem Zentralpunkt und seinen zahllosen Verzweigungen begegnen uns die verantwortlichen Kräfte, und nicht ein Zug fehlt zur Vollständigkeit des Bildes: der schroffe Gegensatz zwischen den Volksmassen und einer kleinen Oberschicht, die ihren Erwerb in den schädlichsten Formen der Ausnutzung suchte; die Unsicherheit und Unredlichkeit des wirtschaftlichen Verkehrs, in dem Krise und Schwäche einen Dauerzustand bildeten; die Unwahrheit und Verschleierung in jedem

Argument und in jeder Handlung der Interessenten; die Übertreibung des äußeren Aufwandes und der falsche Anschein der Wohlhabenheit, die tatsächlich in nichts anderem bestand als in einer ungeheuerlichen, die Volksgesamtheit belastenden Verschuldung. Dies alles aber wird weitaus überragt durch die notwendigen Wirkungen auf die Verwaltung, die — unter Wahrung der korrekten Außenseite — innerlich durch und durch antisozial und der Bereich des Kliquenwesens geworden ist; jenes Kliquenwesens, das alle, auch die heterogensten Gebiete durchdringt und seiner Natur nach der Gegner richtigen und rechtlichen Handelns ist. Genug, um das Grundübel unserer inneren Zustände zu erklären: die Unfähigkeit der Oberklassen, Führer des Volkes zu sein. Nur wo solche Sonderinteressen die Verwaltung und die Politik beschlagnahmt und korrumpiert haben, konnte die Wendung eintreten, die wir jetzt erlebten, mit der völligen Abkehr der Volksmassen vom Staatsgedanken und dem beispiellosen Versagen der führenden Klassen. Sind diese Zusammenhänge erkannt, so wird sich von selbst das neue Programm bieten, dessen Deutschland bedarf: Reinheit der Staatsgewalt, Rechtlichkeit der Erwerbsformen.

Dritter Teil.

Wohnungszustände.

§ 37. Die entwicklungsgeschichtliche, volkswirtschaftliche und verwaltungstechnische Betrachtung der voraufgehenden Abschnitte war vornehmlich auf die Grundlagen des Wohnungswesens gerichtet; sie muß ihre Ergänzung finden durch die Einzelschilderung der Wohnungszustände. Das Material für die Darstellung der Wohnungszustände wird uns zu einem großen Teil durch die Statistik geboten, deren wir auf unserem Gebiet sowohl für die Gewinnung selbständiger Erkenntnis wie zur Erläuterung der Ergebnisse der Einzelforschung bedürfen. Die Statistik kann indes die Vorgänge nur erfassen, insoweit sie unter eine zahlenmäßige Einheit zu bringen sind; dies ist bei dem Wohnungswesen nicht durchweg möglich. Durch die zahlenmäßige Summierung wird häufig gerade die Ungleichartigkeit der Entwicklung, die es zu ermitteln gilt, verwischt. Die abstrakte Einheit der Zahl kann ferner die Verflechtungen einer sozialen Erscheinung nicht oder nicht genügend zum Ausdruck bringen, und die notwendige Auslegung mag dann leicht zu Mißverständnissen und Irrtümern führen. Zu den öfter gerügten Mängeln bei der Anwendung statistischer Zahlen seien folgende Beispiele erwähnt:

Für die Beurteilung der Wohnweise gilt als wesentlich das zahlenmäßige Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Freifläche. Doch gerade hier gibt uns die Statistik ein unzutreffendes Bild. In Berlin, der am intensivsten bebauten Stadt, sind von der Gesamtbodenfläche nur drei Zehntel tatsächlich überbaut; sieben Zehntel sind unüberbaut und entfallen auf Hofflächen, Straßen und sonstige Freiflächen. Nach vollständigem Ausbau der noch vorhandenen Bauplätze wird das Verhältnis wie $36\frac{1}{4}\,\%$ zu $63\frac{3}{4}\,\%$ sein (s. W. Kyllmann, Bebauungsplan und Bauordnung, Berlin 1909). Berlin ist somit, so paradox es klingt, nach dem Zahlenverhältnis der Flächenausnutzung als — eine weiträumig gebaute Stadt anzusprechen; auf der geringen überbauten Fläche wird dann allerdings die Bevölkerung in der schlimmsten Weise

zusammengedrängt. Aus unseren späteren Tabellen wird sich ergeben, daß ganz allgemein in den Städten, die den größten Prozentsatz unüberbauter Fläche aufzeigen, die ungünstigste Wohnweise besteht. — Zur Kennzeichnung der Wohnverhältnisse wird die Belegungsziffer der Wohnungen herangezogen, deren Entwicklung in Deutschland seit Jahrzehnten einen Rückgang aufweist. Die hieran geknüpften Schlußfolgerungen sind indes irrtümlich und entspringen einer einseitig-fehlerhaften Anwendung der Statistik; denn die Minderung der Belegungsziffer in den Wohnungen beruht nicht auf einer Besserung des Wohntypus, sondern vor allem auf dem rapiden Rückgang der Geburtenhäufigkeit. Bei den hierdurch eintretenden, überaus starken Verschiebungen mag sich sogar, trotz verminderter Belegungsziffer, geradezu eine Verschlechterung der Wohnverhältnisse ergeben, wenn nämlich an Stelle der Kinder Familienfremde (Schlafleute, Inwohner) in die Wohnung aufgenommen werden. — Auch die Statistik des Verhältnisses von Einkommen und Wohnungsmiete kann (worauf gerade von den Verfechtern des vorherrschenden deutschen Bausystems hingewiesen wird) zu ungenauen Folgerungen Anlaß geben; für die unterste Stufe der Wohnungsmiete wird in der Tat das Verhältnis des Mietsaufwandes zu dem Einkommen nicht immer zu allgemeinen Schlußfolgerungen verwendbar sein (unten S. 197).

Wenn in den vorgenannten Beispielen, deren uns späterhin eine Reihe gleichartiger begegnen wird, die Zahl an sich zunächst geradezu irreführend erscheint, so werden sich uns andere Fälle zeigen, in denen die Zahl zum mindesten nicht ohne weiteres beweiskräftig ist; wie denn auch nicht aus der Zahl der Wohnungen als solcher, sondern aus Form, Beschaffenheit und Anlage sich die Wohnungszustände ergeben. Indes können sich diese Erinnerungen immer nur gegen den subjektiven Gebrauch, nicht gegen die Methode der statistischen Ermittelung richten, der wir die bedeutsamsten Aufschlüsse im Wohnungswesen verdanken. Insbesondere sei hiermit die Behandlungsweise der folgenden Abschnitte gerechtfertigt, die den Hauptwert auf die Differenzierung und Besprechung des mitgeteilten Zahlenmaterials legt.

1. Hausform und Wohnweise.

§ 38. Ein allgemeines Bild von dem Stande des Wohnungswesens erhalten wir durch die sogenannte Behausungsziffer (Anzahl der Bewohner auf ein bebautes Grundstück), eine für die Beurteilung der Wohnverhältnisse besonders bedeutsame Zahl; sie zeigt an, welche Hausform in einer Stadt vorherrscht, wie die Bodenparzellierung beschaffen ist und wie sich diese Verhältnisse in den einzelnen Zählperioden entwickeln. Die folgende Tabelle gibt für 33 deutsche Städte von mehr als 100 000 Einwohnern die Einwohnerzahl, die Zahl der Wohngebäude, die Behausungsziffer, endlich die Fortentwicklung der Hausformen in den einzelnen Zählperioden von 1895 bis 1910.

Tabelle 4.

Behausungsziffern 1895—1910.

Städte	Einwohner 1910	Auf 1 Gebäude Bewohner			
		1895	1900	1905	1910
1.	2.	3.	4.	5.	6.
		a) 1—10 Bewohner			
1. Bremen	247 437	—	7,84	7,74	7,83
		b) 10—20 Bewohner			
2. Crefeld	129 406	14,23	13,96	13,48	12,69
3. Aachen	156 143	17,30	17,44	16,25	16,64
4. Frankfurt a. M.	414 576	17,82	18,71	18,75	17,09 [2])
5. Essen	294 653	16,90	18,73	18,92	17,61
6. Braunschweig	143 552	—	18,05	17,35	17,99
7. Elberfeld	170 195	18,35	18,87	—	18,02
8. Cöln	516 527	14,76	15,82	16,41	18,05
9. Straßburg	178 891	16,00	16,97	16,10	18,25 [1])
10. Altona	172 628	20,13	19,48	19,65	18,59
11. Stuttgart	286 218	—	21,06	19,46	18,61
12. Barmen	169 214	18,21	18,36	18,46	18,81
13. Düsseldorf	358 728	18,69	20,00	20,09	19,11 [2])
		c) 20—30 Bewohner			
14. Hannover	302 375	19,27	20,36	20,98	20,04
15. Dortmund	214 226	19,09	19,86	20,48	20,24
16. Nürnberg	333 142	—	19,49	—	20,48
17. Halle	180 843	20,13	20,83	23,92	21,07
18. Mannheim	193 902	—	22,16	23,75	22,27 [1]) [2])
19. Kassel	153 196	23,96	24,89	27,04	25,73 [2])
20. Danzig	170 337	21,06	20,34	21,47	22,49
21. Kiel	211 627	21,98	23,85	26,91	23,87 [2])
22. Leipzig	589 850	—	27,84	27,64	27,39
		d) 30—55 Bewohner			
23. Chemnitz	287 807	—	30,14	30,29	30,35
24. Magdeburg	279 629	31,31	32,83	35,23	31,08 [2])
25. Königsberg	245 994	30,29	32,42	30,31	32,31
26. Dresden	548 308	—	28,68	—	34,56
27. Stettin	236 113	30,02	38,54	37,34	36,27
28. München	596 467	—	36,61	36,53 [1])	36,59 [1])
29. Hamburg	931 035	33,59	35,59	36,81 [1])	38,66 [1])
30. Breslau	512 105	51,22	53,29	51,97 [1])	—
31. Posen	156 691	39,44	39,12	49,00 [1])	51,80 [1])
		e) über 60 Bewohner			
32. Charlottenburg	305 978	—	60,07	64,78 [1])	66,13 [1])
33. Berlin	2 071 257	71,15	77,00	77,54 [1])	75,90 [1])

1) Ziffern der Grundstückszählung, nicht der Gebäudezählung.

2) In der Zählperiode 1905—1910 hat eine Veränderung des Gemeindegebiets durch Eingemeindung stattgefunden, infolge deren die Behausungsziffer durch Einbeziehung der neuen Bezirke zunächst — d. h. bis zur Einführung des binnenstädtischen Bausystems — herabgedrückt wurde.

Zu den Zahlen der Tabelle 4 ist zu bemerken, daß nach den amtlichen Vorschriften in Preußen als ein besonderes Gebäude zu rechnen ist „jedes Gebäude, das von nebenstehenden durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Trennungswand geschieden ist“. Ein Wohnhaus, das unter einem Dache liegt und in jeder Weise eine untrennbare Einheit bildet, wird demnach als zwei Gebäude gezählt, sobald eine Hauptwand in voller Bauhöhe hindurchgeht, wie dies bei tiefen Grundstücken und namentlich bei Massenmietshäusern aus bautechnischen Gründen stets der Fall ist. In einer Stadt, in der das kleine oder mittlere Grundstück vorherrscht und die Hofwohnung als System fehlt, weicht das Ergebnis der Gebäudezählung nicht allzu sehr von den wirklichen Verhältnissen ab; dies ist der Fall bei Nr. 1—13 unserer Tabelle. Bei den Städten, in denen das große Grundstück und das Massenmietshaus überwiegen, ist jedoch die Behausungsziffer wesentlich größer, als die auf der Gebäudezählung beruhende Zahl angibt, so daß etwa von Nr. 15 der Tabelle ab eine tatsächlich höhere Behausungsziffer anzusetzen ist. (Die Ziffern Nr. 30—33 der Tabelle sind dementsprechend berichtigt.)

Die Tabelle 4 ist eingeteilt in Gruppen; sie zeigt den zuvor erörterten Abstand, der in der Gestaltung des Wohnungswesens noch heute innerhalb Deutschlands besteht. Wegen des Rückschlusses, der von der Behausungsziffer auf die am Orte vorherrschende Hausform zu machen ist (Einfamilienhaus, Mehrwohnungshaus, Mietskaserne) vgl. die Bemerkungen über die Durchschnittsziffern, oben S. 7. Zu der Sonderstellung Bremens (das für die Oberklassen an dem Einfamilienhaus festhält) ist zu bemerken, daß hier das Kleinhaus sich auch für die mittleren und unteren Schichten der Bevölkerung lange gehalten hatte, aber neuerdings, namentlich in den unteren Mietpreisstufen, vielfach zum Mehrwohnungshaus umgebildet worden ist. In den übrigen Großstädten ist zumeist das System des schematischen Straßenbaues mit seinen Folgewirkungen für die Hausform zur Durchführung gelangt, wobei die Entwicklung von 1895 bis 1910 allgemein ein Anwachsen der Behausungsziffer zeigt, das teils auf die Vergrößerung des Haustypus, teils aber auf die weitere Verstärkung der Stockwerkshäufung zurückgeht. Bei dem Vergleich der Ziffern ist indes weiter zu berücksichtigen, daß in dem Zeitraum von 1895 bis 1910 infolge des Rückgangs der Geburten sich die auf den einzelnen Haushalt entfallende Hausstandsziffer entsprechend verringert hat (s. unten S. 208); unsere auf ein Gebäude berechneten Durchschnittsziffern entsprechen also im Jahre 1910 an sich einer größeren Zahl von Familien bzw. Wohnungen als im Jahre 1895.

Bemerkenswert ist die zweite Gruppe, die die Behausungsziffer von 10 bis 20 Bewohnern umfaßt. Durch die Zusammenstellung wird eine Reihe von Irrtümern, die über die Ursachen der schlechten Wohnungszustände verbreitet werden, berichtigt. Es ist eine häufig vorgebrachte Annahme, daß die Festungseigenschaft der Städte

eigentlich schuld sei an der unbefriedigenden Gestaltung unserer Wohnverhältnisse. Die Behauptung wird durch unsere Tabelle in bündigster Weise widerlegt. Nach der Zählung für 1895 standen ziemlich an der Spitze unserer Liste mit den günstigsten Ziffern Cöln und Straßburg, Städte, die seit sieben Jahrhunderten ohne Unterbrechung in ihre Festungswälle eingeschlossen sind. Hier (wie übrigens bei Königsberg, Posen, Magdeburg; s. die Anmerkung 2) zeigen sich zudem niedrigere Zahlen in den älteren Zählperioden, in denen die neueren Festungsauflassungen noch nicht oder erst in ihren Anfängen wirksam waren. Gerade unsere stärksten und ältesten Waffenplätze nehmen demnach zwei der besten Stellungen in der Liste ein. Den Schluß mit den schlechtesten Ziffern bilden dagegen die offenen Städte Berlin und Charlottenburg, die teils niemals, teils nicht seit ihrer neueren Entwicklung Festungen gewesen sind. Ihnen zunächst steht Breslau, dessen großstädtisches Wachstum ebenfalls keinerlei Beziehungen zu der Periode vormaliger Befestigung hat. Wir werden späterhin sehen, daß auch die Höhenausnutzung des Bodens in den offenen Städten außerordentlich viel stärker ist als in den Festungsstädten (S. 174). Mit der überlieferten Festungseigenschaft unserer Städte sind also die Wohnverhältnisse in keinen allgemeinen oder systematischen Zusammenhang zu bringen.

Vgl. hierzu H. v. Wagner, Wohnungsfürsorge der Stadt Ulm 1903, S. 1 und die Bemerkungen zu Tabelle 9, hier unten S. 174. —

Nach einer anderen Richtung aber bedarf die Gruppe 2 unserer Tabelle noch der näheren Betrachtung; diese Gruppe ist nämlich die unserer großen, rasch und gewaltig anwachsenden Industriestädte. Hier standen 1895 Crefeld, Aachen, Barmen, Essen, Elberfeld, Dortmund, Düsseldorf; sie zeigten bei stärkstem Wachstum damals die verhältnismäßig besten Ziffern und haben z. T. noch heute gegenüber anderen deutschen Großstädten die befriedigenderen Wohnverhältnisse aufzuweisen.

Es ergibt sich hier, wie vollständig irrtümlich und verfehlt die Behauptung ist, das Anwachsen der Industrie sei an unseren schlechten Wohnverhältnissen schuld; das gerade Gegenteil ist der Fall. Die Industriestädte, die sich eine tüchtige kommunale Verwaltung und eine den Anforderungen des Kleinwohnungsbaues entsprechende Bauweise bewahrt haben, weisen eine sich günstig abhebende Gestaltung des Wohnungswesens auf. — Während der letzten Jahre sind aus anderen Gegenden Deutschlands die bekannten neueren Erscheinungen in die Industriebezirke vorgedrungen; es sind dies — wie z. B. die Grundsätze des Straßenbaus und der Bauordnung, die Einführung des preußischen Grundbuchs — allgemeine administrative Einrichtungen, deren sich der einzelne Bezirk nicht erwehren kann und die, wie kaum betont

zu werden braucht, mit der industriellen Entwicklung in keinem Zusammenhang stehen.

Vgl. hierzu die Schilderung der Wohnverhältnisse und der Einflüsse des Gewerbewesens in Crefeld, Dr. Frieda Rossié, Entwicklung des Crefelder Kleinwohnungswesens, Stuttgart 1917, S. 89 f. — Eine von dem Westfälischen Verein für 1905 herausgegebene Wohnungsaufnahme, die sich auf 39 westfälische Städte erstreckt, ergibt für den Durchschnitt sämtlicher Städte 13,82 Bewohner auf ein Grundstück, eine Zahl, die den Typus des Kleinwohnungsgebäudes als vorherrschende Hausform deutlich zum Ausdruck bringt. Im einzelnen zeigen indes die Städte erhebliche Abweichungen. Bochum (119000 Einwohner), hat eine Behausungsziffer von 21,66 Bewohnern auf ein Grundstück, Hagen 20,96; Münster hält mit 13,51 die Mitte, während die Ziffer in Siegen (25200 Einwohner) auf 9,82 und in Bocholt (24000 Einwohner) gar auf 6,77 sinkt.

Die voraufgehenden Zahlen sind die Durchschnittswerte einer jeden Stadt. In den deutschen Städten ist indes — mit wenigen Ausnahmen — kein gleichartiger Haustypus vorhanden, der dieser Durchschnittsziffer entspricht. Unsere Ziffer ist vielmehr für Deutschland das Ergebnis eines Durchschnitts aus den älteren kleineren und den neuen großen Hausformen (oben S. 7 u. 8). Für Berlin zeigt demgegenüber Tabelle 5 die Verteilung der Bevölkerung nach den einzelnen Haustypen und zugleich den Entwicklungsgang für dieses Verhältnis innerhalb der Jahre 1861/1905.

Tabelle 5[1]).

Prozentuale Verteilung der bewohnten Grundstücke in Berlin.

Grundstücke mit . . . Wohnungen	1861	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1905
1/5	33,5	24,1	21,6	19,3	16,9	16,0	14,6	14,1
6/10	30,1	23,4	22,3	19,6	17,6	17,3	15,2	14,8
11/20	29,2	34,8	34,6	34,3	33,9	33,0	31,4	30,8
21/30	5,9	12,8	14,9	16,9	18,9	19,3	20,0	20,7
31/40	} 1,2	3,5	4,7	6,3	7,8	8,9	10,9	12,0
41/50		0,9	1,3	2,2	3,0	3,5	5,0	4,8
über 50	0,1	0,5	0,7	1,3	1,9	2,1	2,9	2,8
Grundstücke mit . . . Bewohnern	**1861**	**1875.**	**1880**	**1885**	**1890**	**1895**	**1900**	**1905**
1/10	—	7,9	7,4	6,7	5,7	5,6	5,8	5,5
11/20	—	10,6	9,9	8,9	7,7	7,7	7,3	7,1
21/50	—	33,7	32,1	29,4	27,5	28,3	26,6	26,1
51/100	—	34,7	35,5	35,8	36,2	35,8	34,8	35,3
101/300	—	} 13,2	14,9	18,8	22,4	22,1	24,9	25,4
über 300	—		0,2	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6

1) Grundstücksaufnahme 1900, S. 4; Statist. Jahrb. 1909, S. 47.

Aus der Tabelle 5 ergibt sich, daß der Haustypus von 1—5 Wohnungen noch im Jahre 1861 in Berlin der vorherrschende war, und daß erst seit 1875 die Mietskaserne vordringt. Seitdem geht die Tendenz dahin, die Abmessungen der Spekulationsgrundstücke immer mehr zu vergrößern. Fast die gesamte Bevölkerung wohnt jetzt in Mietskasernen. Der Anteil der Grundstücke mit 1—5 Wohnungen ist von 33,5 % im Jahre 1861 auf 14 % im Jahre 1900 zurückgegangen, und selbst dieser geringe Bruchteil begreift, wie das Statistische Amt hervorhebt, „nicht ausschließlich eigentliche Ein- bis Fünffamilien-Wohnhäuser, sondern es befinden sich darunter auch nicht wenige Grundstücke, die hauptsächlich gewerblichen Zwecken dienen, zugleich aber Wohnungen für Angestellte (Portiers usw.) enthalten". Für das Wohnungswesen hat das überlieferte Familienhaus in Berlin in wenigen Jahrzehnten jede allgemeine Bedeutung verloren. In umgekehrtem Verhältnis hat sich der Anteil der Massenmietshäuser vermehrt, und zwar wächst die Vermehrung parallel mit der Größe des Hauses. Infolge des Rückgangs der Kinderzahl (unten S. 4) ergeben ferner die Ziffern der unteren Hälfte der Tabelle eine steigend größere Zahl von Haushaltungen, also verstärkte Zusammendrängung der Familien im Massenmietshaus.

Die Entwicklung in Hamburg zeigt sich in folgender Ziffernreihe:

Tabelle 6.

Prozentualer Anteil der Grundstücksgrößen und der Bevölkerung in Hamburg.

Anzahl Bewohner auf 1 Grundstück	1885		1890		1900		1905		1910	
	Grdst.	Bew.	Grdst.	Bew.	Grdst.	Bew.	Grdst.	Bew.	Grdst.	Bew.
0	5,97		5,52		6,53		8,35		7,67	
1/30	65,66	26,44	62,46	23,14	58,30	19,84	54,42	18,49	50,23	15,73
31/100	22,77	40,67	25,39	42,02	28,07	45,11	30,45	48,16	35,31	53,45
101/200	4,39	20,11	5,40	22,96	5,90	23,94	5,75	23,27	5,72	21,68
über 200	1,21	12,78	1,23	11,88	1,20	11,11	1,03	10,18	1,07	9,14

Statistik des Hamburgischen Staates, H. 25, S. 6 und freundliche Mitteilungen des Hamb. Statist. Amtes.

Die Verschiebungen sind bedeutende. Das kleine und mittlere Grundstück mit 1—30 Bewohnern, dem die Hausformen von dem Einfamilienhaus bis zum Vier- und Sechswohnungshaus angehören, umfaßt noch im Jahre 1885 66 % aller Grundstücke; in dem kurzen Zeitraum von 25 Jahren bis 1910 ist sein Anteil auf 50 % der Grundstücke und 15,7 % der Bevölkerung gesunken. Die größten Grundstücke mit mehr als 200 Bewohnern zeigen von 1885—1905 einen Rückgang, von 1905 bis 1910 wieder eine Zunahme der Zahl, wobei die Beseitigung der innenstädtischen, auf tiefen Grundstücken belegenen „Gangwohnungen" in Betracht zu ziehen ist. Zur Hauptform der Neubautätigkeit entwickelt sich die Grundstücksgröße von 31—100 Bewohnern; ihr gehört der bevorzugte Typus des Hamburger Kleinwohnungsbaus an, der sogenannte „Vierspänner", der auf jedem Geschoß vier Kleinwohnungen, bei fünfgeschossiger Bebauung also 20 Kleinwohnungen enthält. Von

40,7 % im Jahre 1885 steigert diese Hausform ihren Anteil auf 53,5 % der Bevölkerung im Jahre 1910.

Die Verteilung der verschiedenen Hausformen in einer Großstadt mit einer Behausungsziffer von ca. 18 Bewohnern lernen wir dagegen kennen in der folgenden Tabelle 7, die die Haustypen und die Bevölkerungsverteilung für Elberfeld darstellt.

Tabelle 7.

Die Haustypen und die Verteilung der Bevölkerung in Elberfeld (1900).

Das Gebäude enthält Haushaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16 bis 20	über 20	
Zahl der Gebäude	2269	1139	912	964	668	524	499	407	396	272	135	79	53	27	18	30	1	34 978 Haushaltungen 8 393 Wohngebäude
Zahl der Haushaltungen	2269	2278	2736	3856	3340	3144	3493	3256	3564	2720	1485	948	689	378	270	531	21	
Prozentanteil der Haushaltungen	6,48	6,51	7,82	11,02	9,55	9,00	10,00	9,31	10,19	7,77	4,25	2,71	1,97	1,08	0,77	1,51	0,06	

Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 61.

Obwohl es sich hier um eine Großstadt mit starker Bevölkerungszunahme, überwiegender Arbeiterbevölkerung und mit einem für die Bebauung ungünstigen, hügeligen Gelände handelt, zeigt doch Elberfeld in seiner Entwicklung den vollen Gegensatz zu den kasernierten Städten. Die Haustypen von 1—5 Wohnungen umfassen hier $41^1/_2$ % aller Haushaltungen. In den Häusern von 1—6 Wohnungen ist mehr als die Hälfte aller Haushaltungen untergebracht. Bemerkenswert ist, daß hier, im Gegensatz zu Berlin, die Leistungsfähigkeit des Haustypus sich vermindert parallel zur Vergrößerung des Hauses. Der prozentuale Anteil der Hausformen nimmt nach oben stetig ab und fällt bei den größeren Wohngebäuden bis auf $1^1/_2$ %.

Die Wohnungsaufnahme westfälischer Städte von 1905 ergibt hinsichtlich des Gebäudeumfanges, daß 72,88 % sämtlicher Gebäude der Größenklasse von 1—3 Wohnungen angehören; 9,79 % der Gebäude enthalten 4 Wohnungen, und genau der gleiche Prozentsatz entfällt noch auf die Gebäude mit 5 und 6 Wohnungen. Von hier ab fallen die Zahlen rasch; Gebäude mit 10 und mehr Wohnungen wurden nur noch 1,63 % gezählt. Im einzelnen zeigt es sich, daß das große Mietshaus von 10 Wohnungen und darüber in Hagen, Bochum, Witten eine größere Bedeutung (4—8 % der Gebäude) gewinnt. — Nach dem Bericht für 1912 (Münster 1913) ist zu bemerken, daß in dem neueren Wohnungsbau der privaten Unternehmer das Mehrwohnungshaus von 6—8 Wohnungen im allgemeinen an Ausdehnung zunimmt.

In Fürth i. B. beträgt die Behausungsziffer im Durchschnitt der Stadt 18,93 Bewohner auf das Gebäude; ein erheblicher Abstand ergibt sich indes wiederum, wenn man die Durchschnittsziffer in ihre Bestandteile zerlegt. Unter der Gesamtzahl von 2240 Grundstücken hatten noch 1103, d. i. genau die Hälfte, nicht über 20 Bewohner; das kleine und mittlere Grundstück, das sogenannte Vierfamilienhaus, stellt also die überlieferte Form der Bodenparzellierung dar. Im Gegensatz hierzu ist in der Neubautätigkeit das große Mietshaus mit 50 und mehr Bewohnern eingedrungen, so daß „auf nur 205 Grundstücken dieser Grundstücksklasse bereits 13586 Einwohner = 24,41 % der Bevölkerung wohnen müssen“. Die Einführung des Massenmietshauses hat im wesentlichen in den Neubaubezirken auf billigem Außengelände stattgefunden. (Wohnungserhebung 1907 in Fürth i. B., bearb. von Dr. Eugen Dennig.)

Für eine größere Anzahl von Städten gibt die beifolgende Tabelle 8 die Verhältnisziffern der Größenklassen der Grundstücke. Ziehen wir eine Grenzlinie bei dem Fünfwohnungshaus, so zeigt sich, daß die Gebäudetypen von 1—5 Wohnungen in einem großen Teil der deutschen Städte noch heute das entschiedene Übergewicht haben und 600—900 vom Tausend der Gesamtzahl aller Wohnungen umfassen. Das Gegenstück hierzu bilden die Städte, deren Bauten überwiegend dem letzten Zeitabschnitt angehören, wie Berlin-Wilmersdorf, Charlottenburg, Neukölln. Auch hier zeigt sich die einschneidende Umwälzung, die sich im deutschen Wohnungswesen erst während der jüngsten Periode vollzieht.

Tabelle 8.

Die Grundstücke nach der Zahl der Wohnungen (1910).

Städte	1—2	3—5	6—10	11—15	16—20	üb. 20	Städte	1—2	3—5	6—10	11—15	16—20	üb. 20
	Wohnungen ‰							Wohnungen ‰					
Aachen	401	328	226	33	9	3	Hamburg	341	118	212	133	80	116
Altona	309	254	315	65	29	28	Hannover	229	322	348	75	20	6
Berlin	58	73	128	146	136	459	Karlsruhe	310	389	255	57	6	3
B.-Lichtenberg	124	88	164	175	144	305	Kiel	310	186	421	61	18	4
B.-Wilmersdorf	66	32	104	249	184	365	Königsberg	164	211	325	152	89	59
Breslau	97	112	204	229	171	187	Lübeck	577	357	57	6	2	1
Charlottenburg	101	60	123	190	149	377	Magdeburg	221	209	293	150	68	59
Chemnitz	160	170	347	221	71	31	Mannheim	327	310	293	60	← 10 →	
Cöln	380	365	211	35	← 9 →		Neukölln	49	26	75	187	143	520
Danzig	281	327	← 392 →				Posen	173	130	221	187	135	154
Düsseldorf	389	293	271	41	5	1	Potsdam	267	286	← 447 →			
Elberfeld	352	310	285	51	9	3	Saarbrücken	165	← 835 →				
Essen	363	359	265	11	2	-0	Stettin	141	150	222	162	126	199
Görlitz	152	234	345	188	65	16	Straßburg	396	349	204	39	7	5
Halle	172	306	374	109	31	8							

Nach dem Statist. Jahrb. deutscher Städte, XX. Jahrg., S. 89.

§ 39. Die folgende Tabelle 9 gibt für 25 deutsche Städte eine Reihe kombinierter Angaben, nämlich 1. das Verhältnis der Wohnungen nach der Stockwerkslage; 2. die Verteilung zwischen Vorder- und

Hinterwohnung; 3. für einzelne Städte die Vergleichsziffern verschiedener Jahrgänge.

In der Höhenausnutzung stehen wieder die offenen Städte Berlin, Charlottenburg und Breslau an der Spitze; hier sind (1910) 20,29, 17,97 und 20,06 % der Wohnungen im vierten Stock und darüber gelegen. Dagegen zeigen die Festungsstädte Cöln, Königsberg, Magdeburg, Posen, eine unvergleichlich geringere Höhenausnutzung, deren entsprechende Ziffern nur 0,23, 4,30, 3,34 bzw. 6,18 % sind (vgl. oben S. 167, Erörterung zu Tabelle 4). Rechnet man selbst noch das dritte Stockwerk hinzu, so machen in Berlin die im dritten und vierten Stockwerk und darüber belegenen Wohnungen 43 % der Gesamtzahl aus; in Cöln dagegen nur 15 %, in Magdeburg 18 %, in Straßburg 21 %, in Königsberg und Posen 23 %. Es zeigt sich auch hier auf das deutlichste, daß die Bodenspekulation einen vielfach stärkeren Wall um die Städte zieht und die Bevölkerung viel enger einschnürt als eine Festungsmauer.

In dem Verhältnis zwischen Vorderwohnung und Hinterwohnung zeigt sich der früher erörterte Gegensatz im deutschen Wohnungswesen. Die rheinischen Städte kennen die Hinterwohnung nur in geringem Umfang; in der Industriestadt Essen ist sie ganz bedeutungslos. In Berlin dagegen umfaßt die Hinterwohnung nahezu die Hälfte, in den erst während des jüngsten Bauabschnitts emporgewachsenen Nachbargemeinden Charlottenburg und Schöneberg 41—42 % sämtlicher Wohnungen und bildet hier jedenfalls für die kleine Arbeiterwohnung die Regel[1]). Vgl. auch Anmerkung 3 der Tabelle.

Bemerkenswert sind die Vergleichsziffern für verschiedene Zählperioden, soweit sie in unserer Tabelle 9 vorliegen. Die Zahlen geben hier fast durchgängig — etwa mit Ausnahme von Essen — ein ungünstiges Bild der Bauweise. Allgemein verstärkt sich während der jüngsten Zählungsabschnitte die Stockwerkshäufung. Es ergibt sich wiederum, daß diese Entwicklung zur gedrängteren Bebauung und zur systematischen Anlage der Hinterwohnung sich in den Neubaubezirken, d. h. auf an sich billigerem Außengelände, vollzieht. Die Neubauten in den Stadterweiterungsgebieten und auf dem reichlichen Boden des Außenkreises bringen hier nicht eine Milderung, sondern eine Verschärfung der Mißstände der Bevölkerungsanhäufung.

Im einzelnen zeigt Cöln mit der Durchführung der großen Stadterweiterungen und der Eingemeindungen, neben der zuvor erwähnten

1) Die Hinterwohnungen in Lübeck entfallen in der Hauptsache auf die sogenannten Wohngänge, die hier — anders als in Hamburg — meist eine günstige Wohnweise im Kleinhaus bieten.

Tabelle 9.

Die Wohnungen nach der Stockwerkslage sowie Vorder- bzw. Vorderhauswohnungen. (In Proz. der Gesamtzahl.)

Stadt	Jahr	K.[1])	E.[1])	I.	II.	III.	IV.[2])	M. S.[1])	G. H.	V.[3])	H [3])
1. Aachen	1910		24,57	27,03	28,49	17,98	1,93	17,78	6,54		
2. Altona	1910	4,25	27,91	27,61	23,07	12,82	4,34	7,26	3,78		
3. Berlin	1910	3,29	14,91	18,43	20,87	22,21	20,29	0,37		51,6	48,4
	1900	5,12	12,77	20,76	20,02	21,10	19,32	0,84		52,3	47,7
	1890	7,70	15,89	18,49	19,85	20,19	17,23	0,61		56,1	43,9
4. Breslau	1910	2,43	16,61	19,57	20,50	21,28	20,06	1,21			
	1905	3,04	15,88	19,96	20,52	20,78	19,82				
	1890	4,63	16,84	21,36	21,24	19,48	14,82	1,63			
5. Charlottenburg	1910	0,78	21,35	19,93	20,06	19,91	17,97	1,07		58,2	41,8
	1905	1,75	19,69	24,89	19,06	18,42	15,06	0,77		53,6	46,4
	1895	2,33	20,73	19,37	19,45	18,74	13,05	1,33		55,5	44,5
6. Cöln	1910	0,70	30,24	27,60	26,48	14,75	0,23	11,44	2,82	79.4[4])	20,6
	1902	0,69	15,99	23,46	24,01	13,77	0,61	7,89	6,79	95,5	4,5
	1890	0,09	18,22	24,46	24,71	12,85	2,33	8,72	8,62	94,3	5,7
7. Dresden	1910	2,24	18,30	23,44	22,82	20,14	13,06	3,00	1,00		
8. Düsseldorf	1910	0,11	28,64	30.27	29,65	11,30	0.03	8,98	5,57	88,5	11,5
9. Essen	1910	0,04	32,65	28,33	25,80	12,42	0,76	24,41	5,94	97,9	2,1
	1900	0,11	22,22	25,31	18,32	1.66	0,02	8,46	5,63	96,5	3,5
10. Frankfurt a. M.	1910	0,07	23,65	27,30	24,45	18,93	5.60	4,31	3,15		
	1905	0,07	18,62	26,05	23,18	17,96	4,19	1,15	2,73		
	1895		16,67	27,23	24,19	18,71	7,54		2,55	86,1	13,9
11. Halle	1910	2,64	24,75	29,78	25,94	14,71	2,18	2,86	2,05	84,0	16,0
	1900	2.77	16,65	35,54	23,95	11,79	1,33	3,90	1,03	80,6	19,4
	1890	4,10	17,45	34,84	25,17	11,41	0,89	6,10	0,05	76,2	23,8
12. Hamburg	1910	4,95	22,81	22,96	22,09	16,72	10.47	4,69	3,43	81,2	18,8
13. Hannover	1910	0,18	23,24	26,05	23,55	18,57	8,41		1,65	87,7	12,3
	1905	0,13	19,00	26,38	24,16	18,93	8,19	1,48	1,73	86,4	13,6
	1890	0,06	19,90	26,26	22,46	14,92	5,36	10,47	0,54	83,8	16,2
14. Kiel	1910	2,25	24,42	24,70	22,03	17,07	9,53	4,32	3,10	94,2	5,8
	1900	5,40	16,13	32,79	20,48	12,11	1,96	4,48		87,5	12,5
	1890	8,13	16,03	37,73	19,10	6,32	0,29	4,56	0,39	83,9	16,1
15. Königsberg	1910	1,64	20,69	27,85	27,26	18.26	4,30	0,16			
	1905	2,04	24,06	27,69	24,94	16,43	3,84	0,72	0,27		
	1890	3,56	28,03	29,94	22.36	11,80	1,86	2,45	1,32		
16. Leipzig	1910	0,31	19,17	25,35	24,49	21,08	9,60	1,46	0,45	88,8	11,2
17. Lübeck	1910	0,34	44,01	33,07	17,50	4,95	0,13	11,53	11,96	87,3	12,7
18. Magdeburg	1910	0,44	24,16	30,37	26,16	15,03	3,34	3,27		67,3	32,7
	1905	0,20	22,19	27,99	25,51	16,33	3,89	3,90		65,8	34,2
	1890	1,12	16,64	35,38	24.56	15,83	4,42	2,05			
19. Mannheim	1910		22 68	28,34	24,34	17,73	6,91	2,80			
20. München	1910	0,37	17,24	26,02	25,39	21,60	9,38	2,05		82,5	17,5
21. Nürnberg	1910	0,07	20,89	27,90	24,68	18,43	8,03			90,5	9,5
22. Posen	1910	3,13	24,86	25,33	23,26	17,24	6.18	0,42	0,08	68,8	31,2
	1905	4,91	24,07	26,16	22,27	16,10	6,16	0,32			
	1895	9,64	19,10	27,14	19,71	13,71	5,14	1,76	0,59	83,0	17,0
23. Schöneberg	1910	0,89	20,57	19,69	20,14	20,50	18,21	0,94		59,0	41,0
24. Straßburg	1910	0.48	28,54	28,18	21,27	14,34	6,59	6,48	4,93	88,4	11,6
25. Stuttgart	1910	0,50	20,40	28,18	24,77	17,99	8,16				

Zusammengestellt nach Zeitschr. d. Kgl. Preuß. Statist. Bureaus, 42. Jahrg., 1902, S. 185 u. Statist. Jahrb. deutscher Städte, XVI, S. 444 u. 455; XXI, S. 860 f.

Dachwohnungen wurden gezählt im Jahre 1895: Frankfurt a. M. 3,11, Hannover 0,02, Essen (1900) 18,27 Altona 0,004, Halle 3,08, Posen 3,12, Kiel 6,66%. Treppenzahl, d. h. Stockwerkslage, jedoch nicht angegeben.

1) K. = Keller; E. — Erdgeschoß · M. S. = in mehreren Stockwerken; G. H. — Ganzes Haus umfassend. — 2) IV. Stock und höher gelegen. — 3) V. bzw. H. — bei den Städten Nr. 3, 5, 6, 18 und 23 Vorder- bzw. Hinterwohnungen; bei den anderen Nummern Vorderhaus- bzw. Hinterhauswohnungen; wo die Unterscheidung nach Vorderhaus- und Hinterhauswohnungen erfolgt, werden auch diejenigen Wohnungen als „Vorderwohnungen" gerechnet, die nach dem Hof gelegen, aber von der Vorderhaustreppe aus zugänglich sind. — 4) Cöln würde für 1910 96,5% Vorderhauswohnungen ergeben.

Erscheinung, den raschen Rückgang des Einfamilienhauses, das im Jahre 1890 noch 8,62 % aller Wohnungen — und somit einen sehr viel höheren Prozentsatz aller Gebäude — umfaßt hatte. In Posen brachte die Eingemeindung von Vororten und die Niederlegung der Festungswälle eine große Geländezufuhr; das Ergebnis war das Vordringen des Massenmietshauses, das Steigen der Behausungsziffer und die Ausbildung ungünstiger Verhältnisse für die Kleinwohnung auf dem reichlichen und ursprünglich billigen Gelände der Neubaubezirke; s. Bernhard Franke, Wohnungsverhältnisse in Posen 1912. — Über die Ursachen vgl. oben S. 111 und 123. Zu den Städten der Tabelle 9 vgl. noch die Ziffern aus Fürth, oben S. 171 und die Angaben von Hans Rost, Wohnungsuntersuchung in Augsburg. Zeitschr. f. Wohnungswesen 1905, III, S. 226, Sp. 1. —

Hinsichtlich der Bodenausnutzung in den westfälischen Städten zeigt die oben erwähnte Wohnungserhebung von 1905, daß nicht weniger als 89,91 % sämtlicher Gebäude eine Höhe von nur 1—3 Geschossen haben; nur 10,09 % haben mehr als drei Geschosse. Der Flachbau herrscht also noch vor, wird aber bereits von der Stockwerkshäufung bedrängt. Unter den größeren Städten besitzen in Bielefeld nur 6,18 % der Häuser, in Münster 11,73 % mehr als drei Geschosse; in Bochum dagegen sind es 24,15 %, in Hagen 35,61 %. Von den Mittelstädten zählen in Siegen 7,55 %, Soest 2,47 %, Bocholt nur 0,85 % der Häuser über drei Geschosse. Auch bei den Kleinstädten zeigen sich bemerkenswerte Abstände. In dem lediglich von der Industrie bevölkerten Gronau (9200 Einwohner) haben sämtliche Gebäude (mit Ausnahme von zwei Häusern) trotzdem nicht mehr als zwei Geschosse; in der Gemeinde Wetter (8000 Einwohner) dagegen sind bereits 47,59 % dreigeschossige und noch 7,78 % höhere Gebäude anzutreffen. —

Tabelle 10.

Zahl der Bewohner auf 1 ha bebaute Fläche (1907/1908).

	auf 1 ha bebaute Fläche		auf 1 ha bebaute Fläche
Altona	345	Halle a. S.	267
Berlin	723	Hamburg	380
Breslau	414	Hannover	271
Charlottenburg	460	Karlsruhe	231
Chemnitz	272	Königsberg	299
Cöln	318	Lübeck	228
Darmstadt	242	Magdeburg	270
Dortmund	262	Mannheim	260
Duisburg	193	Nürnberg	210
Eberfeld	299	Posen	347
Essen	272	Schöneberg	579
Frankfurt a. M.	275	Straßburg	257

In der Tabelle 10 sind die Ziffern der Bevölkerungsdichte für eine Anzahl von Städten zusammengestellt. Als „bebaute Fläche" gilt die Grundstücksfläche einschließlich der Hofräume und Hausgärten. Für die eigentliche Bodenausnutzung lassen sich aus der Tabelle keine ganz genauen Schlüsse ziehen. In Berlin z. B. ist die Zusammendrängung

der Bevölkerung auf der bebauten Fläche eine außerordentliche; andererseits bleibt hier ein großer Teil des Baulandes ungenutzt für Straßen. Die Abstände unter den einzelnen Städten sind bedeutend.

Einen Anhalt für die Richtigstellung weitverbreiteter Auffassungen und für die zutreffende Beurteilung der städtischen Bauweise bietet uns die beifolgende Tabelle 11, in der ich für eine Anzahl von Städten das Verhältnis der mit Häusern bebauten Fläche und der Straßenfläche gegenübergestellt habe. Wir haben zuvor S. 165 darauf hingewiesen, wie irrtümlich die Meinung ist, die das städtische Bausystem nach dem Verhältnis von Baufläche und Freifläche bewertet. Eine solche allgemein angenommene und — wie ich gern zugebe — auf den ersten Blick einleuchtende Anschauung bedarf der Widerlegung aus verschiedenen Gesichtspunkten.

Tabelle 11.

Bebaute Fläche und Straßenfläche (in ha).

Städte	Bebaut mit Häusern einschl. Hofraum und Gärten	Wege, Straßen, Eisenbahnen	Städte	Bebaut mit Häusern einschl. Hofraum und Gärten	Wege, Straßen, Eisenbahnen
Augsburg . . .	553	287	Frankfurt a. M.	1766	1071
Barmen . . .	632	274	Hamburg . . .	2810	1365
Berlin	2986	2027	Karlsruhe . .	619	465
Braunschweig .	663	368	Leipzig . . .	2002	1191
Charlottenburg .	763	713	B.-Lichtenberg .	363	231
Cöln	1823	1874[1]	Mülheim (Ruhr)	1174	430
Crefeld . . .	722	444	M.-Gladbach .	394	176
Duisburg . . .	1336	780	Neukölln . . .	309	398[2]
Düsseldorf . .	1751	1182	Potsdam . . .	346	151
Elberfeld . . .	642	234	B.-Schöneberg .	310	325[2]
Essen	1276	606	B.-Wilmersdorf	271	261

1) Einschl. Festungswerke. 2) Einschl. Grünflächen 12 bzw. 16 ha und Begräbnisplätze. Nach dem Statist. Jahrb. deutscher Städte XXI, 1916, S. 9.

Die Städte, die am freigiebigsten mit unüberbauter Fläche wirtschaften und die breite, die Luxus- und Prachtstraße und andere Dekorationsstücke anwenden, haben zugleich die für das Wohnungswesen ungünstigsten Bautypen. Andererseits finden wir unter den Städten mit sparsamer Verwendung des Straßenlandes günstigere oder mindestens in befriedigenderer Weise fortschreitende Wohnverhältnisse. Die Tabelle 11 zeigt uns, daß jedenfalls das vielfach beliebte Vorgehen, für die städtische Bebauung einen schematischen sogenannten „Schlüssel" aufzustellen — etwa 45% Freifläche — kaum empfehlenswert ist. —

Überblicken wir die Ergebnisse dieses Abschnitts, so tritt die jeder natürlichen und wirtschaftsgemäßen Entwicklung widersprechende Tat-

sache hervor, daß die Zusammendrängung der Bevölkerung in Deutschland am stärksten ist in den offenen Städten, auf ursprünglich billigem Boden und in den Neubaubezirken; vgl. dagegen die oben S. 6 gegebenen Zahlen. Ferner zeigt es sich, daß der Flachbau in Deutschland als die überlieferte und in einzelnen Gebieten noch jetzt nicht verdrängte Bauform anzusehen ist. Die geschichtlichen und verwaltungstechnischen Darlegungen der voraufgehenden Teile I und II werden durch die Statistik bestätigt. Bei dem systematischen Vordringen der Stockwerkshäufung in den deutschen Städten handelt es sich um eine örtlich fremde Erscheinung des jüngsten Zeitabschnitts, die als willkürliche Einrichtung von außen in Bezirke und Städte eingeführt wurde, in denen sie bis dahin nicht oder nur ausnahmsweise bekannt war.

2. Wohnungsform und Wohnungsherstellung.

§ 40. Die Darstellung der Wohnungsform muß sich verschiedener Methoden bedienen, da hier zunächst nicht allein die Zahl, sondern mehr noch die besondere Eigenschaft der Wohnung entscheidend ist; eine ins einzelne gehende Differenzierung aber, wie sie bei rein statistischer Behandlung notwendig wäre, ist wegen der daraus folgenden Zersplitterung des Materials schwer durchführbar. Die Zahl der vorhandenen oder auch der neuerbauten Wohnungen beweist an sich recht wenig für den Stand des Wohnungswesens. Selbst bei reichlich versorgtem Wohnungsmarkt können die Wohnverhältnisse einer Stadt unbefriedigend sein, wenn die Form der Wohnungsproduktion eine ungünstige ist.

Für die Bewertung der Wohnung kommen an sachlichen Eigenschaften insbesondere in Betracht: 1. die Hausanlage, ob Einfamilienhaus, Mietswohnungshaus, Mietskaserne; 2. der Wohnungsgrundriß; 3. die Wohnungsbeschaffenheit (Belichtung, Besonnung, Instandhaltung); 4. Wohnungsausstattung (Nebenräume, Wasserversorgung, Abortanlage); 5. die Höhenlage, ob Keller, obere oder untere Stockwerke, Dach; 6. die Lage im Grundstück, ob Vorderwohnung, Hofwohnung; 7. die Wohnungsgröße und der Luftraum. Hierzu treten dann 8. die persönlichen Verhältnisse in der Wohnungsbenutzung, Abvermietung, Überfüllung u. a.

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Wohnungsform wäre es erwünscht, wenn seitens der städtischen statistischen Ämter bei ihren Veröffentlichungen jeweils die Haupttypen der örtlichen Wohnungsproduktion in Abbildungen dargestellt würden, damit eine Beurteilung der Wohnweise möglich ist.

Über die den Zählungen neuerdings zugrunde gelegten Zählbegriffe vgl. Schäfer, Mitteilungen des Statist. Amtes der Stadt Dresden, Dresden 1908, S. 4 f.; Seutemann, Statist. Monatsbericht der Stadt Hannover, XVII, 1911, 3. H., S. 24; Boehmert, Verhandl. der Deutschen Statist. Gesellschaft 1913, S. 56; Kürten, Deutsches

Statist. Zentralbl., VII, 1915, S. 1f. Der Begriff des „heizbaren Zimmers“ ließ sich nicht allgemein festhalten, da in Westdeutschland (insbesondere Rheinland, Westfalen) in der Kleinwohnung sich regelmäßig keine festen, mit der Wohnung dauernd verbundenen Öfen befinden; der Mieter bringt vielmehr seine eisernen Öfen, wie jedes andere Gerät, in die Wohnung mit, so daß hier der Begriff des heizbaren Zimmers nach ostdeutscher Auffassung nicht anwendbar ist. Es ergab sich deshalb die Notwendigkeit der Annahme einer allgemeinen Einheit, des „Wohnraumes“. Als Wohnräume werden sämtliche (heizbare und nicht heizbare) Zimmer, Stuben und Kammern, sowie auch die Küche angesehen. Für die Vergleichung mit älteren Zählungen können hierdurch Schwierigkeiten entstehen, insofern eine Wohnung von einem heizbaren Zimmer, wenn sie etwa noch Kammer und Küche enthält, nunmehr als Wohnung von drei Wohnräumen erscheint. Auch die englische Wohnungsstatistik zählt nach der Einheit des Wohnraumes (room). — Unter „Geschoß“ verstehe ich im folgenden jeden durch Fußboden und Decke umgrenzten Gebäudeteil, z. B. „Erdgeschoß“. Als „Stockwerk“ bezeichnen wir jedes aufgesetzte Geschoß, z. B. erster Stock = ein über dem Erdgeschoß aufgesetztes Stockwerk.

In der Einteilung der Wohnungen hat man seither allgemein drei Gattungen unterschieden: 1. die Großwohnung (auch herrschaftliche Wohnung); 2. die Mittelwohnung und 3. die Kleinwohnung. Durch meine Untersuchungen wurde zunächst festgestellt, daß und aus welchen Gründen die sogenannte Kleinwohnung in der neuzeitlichen Stadt den weitaus überwiegenden Teil des Wohnungsbestandes ausmacht und der selbständigen Behandlung im Städtebau bedarf (s. unten IV. Teil). Es ergab sich weiter die Notwendigkeit, innerhalb dieses großen Gebietes eine Scheidung vorzunehmen, durch die das normale, dem Bedürfnis des maßgebenden Hauptteils der Bevölkerung entsprechende Wohnungswesen begrifflich geschieden wird von den Behausungen, die teils aus sachlichen, teils aus persönlichen Voraussetzungen eine Sonderstellung einnehmen und als „unternormale Wohnungen“ abzutrennen sind. Die unternormale Wohnung dient einem Teil der minderbemittelten Bevölkerung und besitzt für den Wohnungsmarkt eine nicht zu übergehende Bedeutung. An dieser Stelle haben wir uns auf den Hinweis zu beschränken, daß die unternormale Wohnung niemals mit Absicht gebaut wird; sondern sie entsteht von selber, durch die Art der Benutzung und durch eine Reihe besonderer Verhältnisse, zumeist in den älteren Gebäuden.

Es scheint mir indes, daß wir auch innerhalb der normalen Gattung der Kleinwohnung die Abstufungen der Preislage nach der grundsätzlichen Seite genauer und wenn möglich terminologisch unterscheiden sollten. Die typische Volkswohnung, wie wir sie als Richtmaß für den Hauptteil der Bevölkerung wünschen müssen, kann von einer Schicht der Mieterschaft nicht bezahlt werden; es besteht ein Bedürfnis nach einer billigeren Wohnform von beschränkten Abmessungen, die

man wohl bisher — so in Holland — als die „kleinste Wohnung“ bezeichnet hat. Der an sich nicht unbedeutende Bedarf an solchen Wohnungen wird sich in der Folgezeit in dem Maße steigern, als die Niederlegung zentraler Stadtbezirke (die den Hauptbestand der billigsten Wohnungen enthalten) vorschreitet. Es empfiehlt sich, diese unentbehrliche Wohnungskategorie durch einen besonderen Ausdruck — etwa „Geringstwohnung“ — zu bezeichnen.

Die Tabelle 12 verzeichnet für eine Anzahl deutscher Großstädte das Baualter der Gebäude. Es handelt sich durchweg um Städte mit starker, zum Teil mit rasch vorschreitender Entwicklung. Gleichwohl tritt die Bedeutung des Bestandes an älteren Gebäuden allgemein hervor. Auch in den schnell wachsenden Städten haben sogar die aus den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Gebäude einen Anteil aufzuweisen, der heute noch 40—50% der Gesamtzahl ausmacht, wobei allerdings zu berücksichtigen ist, daß die neueren Gebäude, schon infolge der Vergrößerung der Hausformen, eine größere Anzahl von Wohnungen enthalten als die älteren Bauten. Immerhin geben uns diese Beispiele einen zahlenmäßigen Überblick der Bedeutung der älteren Wohnungen für den Wohnungsmarkt unserer Städte.

Tabelle 12.

Bebaute Grundstücke nach dem Baualter[1]).

<table>
<tr><th>Städte</th><th>unbekannt</th><th>1870 u. früher</th><th>1871/75</th><th>1876/80</th><th>1881/85</th><th>1886/90</th><th>1891/95</th><th>1896/00</th><th>1901/05</th><th>1906/10</th><th>insges.</th></tr>
<tr><td>Breslau</td><td colspan="4">← 5228 →</td><td>378</td><td>887</td><td>754</td><td>799</td><td>1181</td><td>1079</td><td>10 306</td></tr>
<tr><td>Chemnitz</td><td>829</td><td>1971</td><td>472</td><td>381</td><td>565</td><td>1162</td><td>532</td><td>685</td><td>1144</td><td>1031</td><td>8 772</td></tr>
<tr><td>Cöln</td><td>1927</td><td colspan="6">← 19 442 →</td><td>2955</td><td>3453</td><td>3085</td><td>30 862</td></tr>
<tr><td>Elberfeld</td><td>—</td><td>3199</td><td>406</td><td>612</td><td>519</td><td>814</td><td>927</td><td>1149</td><td>1090</td><td>342</td><td>9 054</td></tr>
<tr><td>Essen</td><td>688</td><td>2323</td><td>957</td><td>484</td><td>355</td><td>1129</td><td>2048</td><td>2691</td><td>2304</td><td>3332</td><td>16 311</td></tr>
<tr><td>Hamburg</td><td>—</td><td>2714</td><td>2579</td><td>2953</td><td>2549</td><td>3198</td><td>2311</td><td>1908</td><td>3371</td><td>4112</td><td>25 659</td></tr>
<tr><td>Hannover</td><td>201</td><td colspan="3">← 5769 →</td><td colspan="5">← 6188 →</td><td>—</td><td>12 158</td></tr>
<tr><td>Kiel</td><td>.75</td><td colspan="7">← 5060 →</td><td>1737</td><td>1393</td><td>8 531</td></tr>
<tr><td>Lübeck</td><td>—</td><td colspan="5">← 6049 →</td><td>1080</td><td>910</td><td>1164</td><td>634</td><td>9 837</td></tr>
</table>

§ 41. Ein wertvolles Zahlenmaterial bietet uns die Tabelle 13, in der ich zwei Zahlenreihen verbunden habe, 1. die prozentuale Verteilung der Wohnungen nach der Zahl der Wohnräume; 2. die prozentuale Verteilung der Bevölkerung innerhalb der einzelnen Größenklassen der Wohnungen. Die Tabelle gibt uns demnach sowohl den Anteil der einzelnen Wohnungsgrößen einer Stadt, wie auch die — hiervon häufig stark abweichende — Verteilung der Bevölkerung unter die verschiedenen Wohnungskategorien. Zu bemerken ist, daß die Tabelle nach

1) Statist. Jahrb. deutscher Städte, XX, 1914, S. 107.

den neueren Grundsätzen der Statistik aufgenommen wurde, die jeden abteilbaren Raum (auch die Küche) als Wohnraum zählt; s. oben S. 179. Eine Wohnung von zwei Wohnräumen in Berlin, Magdeburg, München stellt aber eine ganz andere Wohnform dar als in Essen, Aachen, Lübeck. Ferner ist je nach der Hausform — Massenmietshaus, Mehrwohnungshaus, Kleinhaus — die Wohnungsanlage eine verschiedene. Bei Benutzung der Tabelle 13 sollten nicht die Zahlen schlechthin verglichen, sondern die einzelnen Wohnungstypen berücksichtigt werden, von denen in den Abbildungen des Handbuchs die folgenden mit ihren Grundrissen gegeben werden:

1. Mietskaserne; die zweiräumige Wohnung besteht hier aus der größeren Stube und der kleinen Küche, die dreiräumige Wohnung aus Stube, Kammer und Küche. Abmessungen in den Neubauten: Stube 16—20 qm, Küche und Kammer 9—12 qm; s. Abb. 43. Die dunkle Stube in dem Knick der Seitenflügel hat zum Teil etwas größere Abmessungen; s. Abb. 44 Raum F 1.

2. Mehrwohnungshaus, rheinischer Grundriß. Die beiden Räume der zweiräumigen Wohnung sind gleichwertig; Abmessungen in den Neubauten 16—20 qm; dritte Stube 14—16 qm s. Abb. 45 und 47. Ältere Bauform, Hauptraum 26 qm. Andere Bautypen Abb. 48, 49 und 50f.

3. Einfamilienhaus, Zweiwohnungshaus; Kleinwohnung meist dreiräumig, mit Nebenräumen, einzelne Räume zum Teil kleinere Abmessungen; s. Abb. 52f., 55, 58 und 97f.

Im einzelnen ist zu den Zahlen der Tabelle 13 zu bemerken:

Der Anteil der Wohnung von einem Wohnraum erscheint in der Tabelle 13 als ein recht großer; durchgängig aber ist hier die Bewohnerzahl eine viel niedrigere, als es dem Verhältnis zu der Zahl der Wohnungen entsprechen würde. Im einzelnen beträgt die Quote der Bewohner nur die Hälfte oder selbst nur ein Drittel des Anteils, der dieser Wohnungsklasse in der Gesamtzahl der Wohnungen zukommt. Die Ursache liegt — was kaum der Hervorhebung bedarf — darin, daß die einräumige Wohnung in erheblichem Umfang von einzelstehenden Personen oder von kleinsten Haushaltungen besetzt wird, wenn auch allerdings leider in nicht geringer Zahl vielköpfige Familien in solchen Behausungen wohnen. Die zweiräumige Wohnung nimmt nach der Zahl der Wohnungen die erste Stelle ein in Städten mit Mietskasernenbebauung wie Berlin, München und Posen, ferner in den rheinischen Städten Düsseldorf und Aachen, sowie in Regensburg, wobei indes allgemein (mit Ausnahme von Posen) die Quote der Bewohnerschaft dieser Wohnungsgattung hinter dem Anteil an der Wohnungszahl zurücksteht. Von großer Bedeutung ist die dreiräumige Wohnung, der in 14 Städten (Breslau, Charlottenburg, Cöln, Dortmund, Dresden, Essen, Halle, Kiel, Lichtenberg, Magdeburg, Neukölln, Schöneberg, Stettin, Wilmersdorf) die erste Stelle des Anteils an den Wohnungen wie an der Bewohnerschaft zusteht, während sie diesen Rang in Chemnitz hinsichtlich der Wohnungszahl, in Berlin, München, Düsseldorf, Aachen hinsichtlich der Bewohnerschaft einhält. Die vierräumige Wohnung hat den stärksten

Tabelle 13.

Die Wohnungen (W) und die Bewohner (B) nach der Zahl der Wohnräume (in Prozenten der Gesamtziffern[1])).

Stadt		Zahl der Wohnräume				
		0—1	2	3	4	5 u. m.
Aachen	W	11,93	29,60	23,09	13,24	22,14
	B	4,56	25,16	25,78	16,00	28,50
Altona	W	1,24	4,32	31,89	34,75	27,80
	B					
Berlin	W	7,37	33,67	32,61	11,30	15,05
	B	2,91	29,96	35,80	12,70	18,63
B.-Lichtenberg	W	2,61	38,44	40,00	10,79	8,16
	B	1,08	34,42	43,05	11,76	9,69
B.-Schöneberg	W	2,93	20,67	27,63	8,83	39,94
	B	1,27	17,85	27,93	8,97	43,98
B.-Wilmersdorf	W	1,80	11,69	26,40	7,18	52,93
	B	0,93	9,95	25,21	6,97	56,94
Breslau	W	11,18	21,94	29,45	14,94	22,49
	B	6,41	20,07	30,63	16,44	26,45
Charlottenburg	W	2,52	20,42	31,32	10,56	35,18
	B	1,10	16,99	31,57	10,70	39,64
Chemnitz	W	2,53	18,18	28,07	25,60	25,62
	B	0,81	13,37	25,96	28,11	31,75
Cöln	W	5,30	21,21	26,02	17,01	30,46
	B	1,98	16,65	25,82	18,12	36,43
Dortmund	W	2,96	30,74	32,43	15,88	17,99
	B	1,22	25,32	34,69	17,57	21,20
Dresden	W	3,79	4,91	35,38	30,12	24,80
	B	1,32	2,91	32,82	32,41	30,54
Düsseldorf	W	4,46	31,01	27,92	16,02	20,59
	B	1,75	25,35	29,90	17,85	25,15
Essen	W	2,41	28,82	31,95	15,50	21,33
	B	0,72	21,69	32,96	18,05	26,58
Halle	W	2,47	7,11	37,05	24,07	29,30
	B	0,90	4,92	35,92	25,34	32,92
Hamburg	W	0,68	3,90	29,35	33,73	32,34
	B	0,23	2,35	25,46	34,83	37,13
Hannover	W	0,94	1,68	8,06	29,33	59,99[2])
	B	0,31	0,78	5,62	28,13	65,16
Kiel	W	0,91	3,63	40,17	23,25	32,04
	B	0,27	1,97	38,64	24,05	35,07
Königsberg	W	3,46	21,28	41,12	17,53	16,61
	B					
Leipzig	W	1,21	1,76	16,27	40,17	40,59
	B	0,38	0,91	12,71	40,45	45,55
Linden	W	0,88	2,01	11,34	60,34	25,43
	B	0,32	1,12	9,31	61,37	27,88
Lübeck	W	1,93	4,32	30,14	31,59	32,02
	B	0,72	2,49	26,95	31,76	38,08
Magdeburg	W	3,24	7,60	41,65	23,24	24,27
	B	1,39	5,68	40,67	24,22	28,04
München	W	6,70	22,62	22,61	[3])	48,07[3])
	B	3,11	19,25	23,11		54,53[3])
Neukölln	W	3,03	38,99	40,80	9,48	7,70
	B	1,31	34,93	44,00	10,60	9,16
Nürnberg	W	1,03	2,72	21,44	43,49	31,32
	B					
Posen	W	12,02	28,33	25,50	13,69	20,46
	B	7,65	27,32	25,91	13,80	25,32
Regensburg	W	8,85	25,82	20,50	15,97	28,86
	B					
Stettin	W	3,19	11,23	51,39	19,36	14,83
	B	1,14	8,70	52,46	20,16	17,54

Anteil in Hamburg, Leipzig, Linden, Lübeck für beide Quoten, in Altona hinsichtlich des Wohnungsanteils und in Chemnitz hinsichtlich der Bewohnerschaft. Eine Sonderstellung nimmt Hannover ein, insofern hier die fünfräumige Wohnung sich an der Spitze der Anteilsziffern für Wohnungen und Bewohner behauptet. Vgl. hierzu Statist. Monatsbericht der Stadt Hannover, XVII, 1911, Nr. 3, S. 25: „Der eigentliche Kleinwohnungstypus, den die Bautätigkeit hier und in Linden hauptsächlich herstellt, ist die vierräumige Wohnung (Küche, Stube, zwei Kammern, oder Küche, zwei Stuben, eine Kammer, wobei eine Stube zuweilen allerdings als gute Stube unbenutzt bleibt)." S. auch a. a. O. S. 30.

Bei fünf Wohnräumen hört der verbreitetste Haustypus allgemein auf; wegen Hannover vgl. Anm. 2. Ich habe deshalb der Übersichtlichkeit wegen die Ziffern der Wohnungen von fünf Räumen und der größeren Wohnungen in eine Zahl zusammengezogen. Auch hier ist die Verschiedenheit der Wohnungstypen zu berücksichtigen. Selbst unter

1) Zusammengestellt nach R. Kuczynski, Statist. Jahrb. deutscher Städte, XXI, 1916, S. 865 f. — 2) Für die Wohnung von 5 Räumen allein W 30,81, B 31,67 %. — 3) Vier Wohnräume und mehr.

diesen Voraussetzungen treten noch große Abstände hervor, die sich indes im Einzelfall daraus erklären, daß die betreffenden Städte nur einseitig entwickelte Teilgemeinden einer größeren Siedelungseinheit sind. Dies ist der Fall in Groß-Berlin, wo Neukölln und Lichtenberg nur 9,16 bzw. 9,69 % der Einwohnerschaft in sämtlichen Größenklassen von fünf Räumen aufwärts zählen, während der Anteil der Bewohner von Großwohnungen in Charlottenburg rund 40 %, in Schöneberg 44 %, in Wilmersdorf gar 57 % beträgt. Eine solche Einseitigkeit des Siedelungswesens erscheint wenig erwünscht; sie widerlegt auch die vielfach vorgebrachte Behauptung von der „sozialen Mischung" der Einwohner in der Mietskaserne. Es ist bekannt, daß westliche Nachbargemeinden von Groß-Berlin in den Verträgen über Geländeerschließung die Anlage von Kleinwohnungen verbieten. Vgl. den in der Ztschr. f. Wgsw., IX, S. 28 veröffentlichten Vertrag, in dem seitens der Gemeinde der Bau von Wohnungen bis zu drei Wohnräumen schlechthin untersagt wird; nur wo die Grundstücksausnutzung es nicht anders zuläßt, soll ausnahmsweise eine Kleinwohnung, jedoch höchstens eine für jedes Stockwerk, gestattet sein. Dem Unternehmer wird weiter vorgeschrieben, nicht mehr als 25 % der Wohnungen mit vier Räumen und Badezimmer, die übrigen 75 % mit mindestens fünf und sechs Räumen anzulegen. — Über die seitens einer Berliner Vorortgemeinde geschlossenen Verträge, die die Errichtung von Arbeiterwohnungen untersagen, vgl. meine Abhandlung Preuß. Jahrb., Bd. CXLIV, H. 3, S. 448. Bemerkenswert ist, daß unter den rheinischen Städten Dortmund, Essen und das steuerkräftige Düsseldorf in den größeren Wohnungen einen Anteil von 21—27 % der Bevölkerung zählen, während in Cöln die Quote auf $36^1/_2$ % angegeben wird.

Eine von der vorigen verschiedene Gruppierung des Anteils der Kleinwohnung ergibt sich, wenn der Maßstab der früher befolgten Zählweise — Aufnahme nach der Zahl der heizbaren Zimmer — zugrunde gelegt wird. Vgl. Handbuch, 2. Aufl., S. 142. — Nach den Angaben für 1915/17 Reichsarbeitsblatt Beilage 6, 1918, S. 18, bearb. v. Dr. Rathenau, bewegt sich der prozentuale Anteil der Kleinwohnung (von 1—3 Räumen) in den berücksichtigten 74 Städten durchschnittlich zwischen 65 und 80 % und übersteigt in zahlreichen Industriestädten 80 %, im einzelnen bis zu 90 und 97 % aller Wohnungen umfassend.

§ 42. Eine von den vorigen Maßstäben verschiedene Gruppierung zeigt die Tabelle 14, die die Wohnungen für die Preußischen Provinzen nach drei Größenklassen zusammenfaßt:

(S. Tabelle 14, S. 184.)

Als Kleinwohnungen sind hierbei „Wohnungen bis zu drei Zimmern ohne Küche einschließlich, als Mittelwohnungen Drei- und Vierzimmerwohnungen mit Küche, als Großwohnungen alle übrigen" gerechnet worden. Der Anteil der dreiräumigen Kleinwohnung erscheint auch nach Tabelle 14 im Osten ein bedeutend stärkerer als im Westen, wo die Wohnung der arbeitenden Klassen allgemein aus einer größeren Zahl von Räumen besteht. Gleichwohl dürfte es zweifelhaft sein, ob man diese vierräumigen Arbeiterwohnungen des Westens, namentlich in den Industriestädten, unter den Begriff der Mittelwohnungen einbeziehen sollte. In den westlichen Industriebezirken sind der Arbeiterwohnung, auch in den

Tabelle 14.

Die Wohnungen in Preußen nach Größenklassen. 1918.

Provinz	Von 100 vorhandenen Wohnungen waren								
	Kleinwohnungen	von 100 vorhandenen Kleinwohnungen hatten						Mittelwohnungen	Großwohnungen
		nur 1 Küche	1 Wohnraum ohne Küche	1 Wohnraum mit Küche	2 Wohnräume ohne Küche	2 Wohnräume mit Küche	3 Wohnräume ohne Küche		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ostpreußen . . .	65,6	0,6	13,3	30,9	4,1	50,3	0,8	24,6	9,9
Westpreußen . .	67,0	0,4	9,1	32,7	3,7	53,2	1,0	22,4	10,6
Stadtkreis Berlin .	76,7	2,4	8,7	44,1	0,7	44,1	0,1	17,3	6,0
Brandenburg . . .	62,3	0,5	6,2	30,1	5,5	56,3	1,3	25,0	12,7
Pommern	59,4	0,1	6,4	17,3	3,3	71,9	1,0	29,1	11,5
Posen	64,8	0,5	21,0	34,9	7,0	35,3	1,3	24,4	10,8
Schlesien	75,1	0,8	21,3	30,5	15,8	28,8	2,9	17,5	7,4
Sachsen	43,2	0,2	5,5	5,5	11,7	71,5	5,6	41,2	15,6
Schleswig-Holstein.	40,5	0,1	2,5	9,0	2,7	84,3	1,4	43,3	16,2
Hannover	21,9	0,5	4,9	8,3	9,6	69,8	7,0	54,5	23,5
Westfalen	47,3	0,1	3,6	21,6	12,3	44.8	17,5	33,5	19,3
Hessen-Nassau . .	34,0	0,3	5,8	11,3	6,6	72,6	3,5	45,4	20,6
Rheinprovinz . .	46,4	0,2	6,4	23,8	13,8	41,1	14,6	33,1	20,5
Hohenzoll. Lande .	19,9	0,1	6,9	9,3	7,2	74,4	2,2	53,0	27,1
Staat	54,5	0,7	9,2	26,9	8,9	48,5	5,8	30,5	14,9

Statistische Korrespondenz des Preußischen Landesamtes.

neueren Stockwerksbauten, häufig im Dachgeschoß Schlafkammern beigegeben, die in der Räumezahl selbstverständlich mitgerechnet werden, aber der Arbeiterwohnung nicht den Charakter der Mittelwohnung verleihen; wie denn auch in Hannover die Wohnung von drei Zimmern mit Küche als „eigentlicher Kleinwohnungstypus" gilt. Vgl. hierzu und wegen der sich auch in Tabelle 14 abhebenden Wohnform der Provinz Hannover die Bemerkungen S. 182.

Für das Deutsche Reich zeigt die Tabelle 15 den Gesamtbestand der Wohnungen nach der Zählung vom 31. Mai 1918, die sich auf sämtliche Gemeinden von mehr als 5000 Einwohnern erstreckte, nach Vorschrift der einzelnen Regierungen indes auch kleinere Gemeinden von wohnungspolitischem Interesse — Industrieorte — einbezog.

(S. Tabelle 15, S. 185.)

Die Tabelle gibt die Verteilung aller gezählten Wohnungen nach den drei Größenklassen, sowie die der Kleinwohnungen nach der Zahl der Räume. Die Ziffern der Spalten 3—5 weisen erhebliche Schwankungen auf; es bestätigt sich hierbei, daß die Räumezahl an sich — ohne Berücksichtigung des Haustypus und des Wohnungsgrundrisses — kein hinreichendes Urteil über die Wohnverhältnisse gestattet; s. oben S. 181. Wegen der großen Zahl der Mittelwohnungen in einzelnen Staaten s. zuvor. Starke Abweichungen selbst unter benachbarten Ge-

Tabelle 15.

Reichswohnungszählung vom 31. Mai 1918.

Die Wohnungen nach Größenklassen.

Staat	Gezählte Wohnungen	Von 100 Wohnungen waren			Von 100 Kleinwohnungen hatten					
		Kleinwohnungen	mittlere Wohnungen	Großwohnungen	nur 1 Küche	1 Wohnraum ohne Küche	1 Wohnraum mit Küche	2 Wohnräume ohne Küche	2 Wohnräume mit Küche	3 Wohnräume ohne Küche
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Preußen	5 802 900	54,5	30,5	14.9	0,7	9,2	26,9	8,9	48,5	5,8
Bayern	627 734	45,1	37,0	17,9	0,3	10,9	12,1	23,3	43,8	9,6
Sachsen	987 033	45,3	40,0	14,7	0,0	6,1	2,2	30,0	41,8	19,9
Württemberg	311 636	27,0	55,1	17,9	—	5,0	8,2	5,1	80,3	1,4
Baden	255 627	39,8	42,1	18,1	0,0	5,8	16,1	3,9	73,3	0,9
Hessen	123 443	35,8	45,5	18,7	0,0	4,4	12,7	4,3	77,2	1,4
Mecklenburg-Schwerin	64 374	45,8	37,9	16,3	—	4,3	15,5	4,0	75,1	1,1
„ -Strelitz	10 680	55,8	29,3	14,9	—	3,7	30,8	2,4	62,3	0,8
Sachsen-Weimar	67 300	34,3	44,9	20,8	—	8,6	9,3	20,0	52,0	10,1
Oldenburg	51 833	34,3	43,9	21,8	0,0	2,5	10,7	5,7	79,1	2,2
Braunschweig	67 251	19,7	56,3	24,0	—	6,1	9,5	11,8	66,4	6,2
Sachsen-Meiningen	33 438	42,0	41,4	16,6	0,0	8,3	7,5	24,7	46,1	13,4
„ -Altenburg	32 356	39,8	43,7	16,5	—	6,7	7,3	22,2	49,6	14,2
„ -Coburg-Gotha	38 628	29,4	50,2	20,4	—	7,2	7,9	18,4	56,2	10,3
Anhalt	57 187	52,5	33,3	14,2	0,1	6,3	13,1	6,8	70,4	3.3
Schwarzburg-Sondersh. und Rudolstadt	17 398	30,3	46,8	22,9	—	7,9	8,0	17,4	55,6	11,1
Reuß ä. u. j. L.	47 042	61,9	27,6	10,5	—	11,2	6,3	33,2	39,4	9,9
Lippe u. Schaumb.-L.	12 510	30,3	45,0	24,7	0,1	3,8	6,6	17,4	59,8	12,3
Lübeck	29 077	37,5	44,8	17,7	—	4,1	6,1	6,8	81,2	1,8
Bremen	76 932	29,2	51,8	19,0	0,0	3,7	11,3	6,2	76,3	2,5
Hamburg	285 314	35,6	47,7	16,7	0,0	1,3	10,0	0,8	87,7	0,2
Elsaß-Lothringen	169 444	39,7	43,0	17,3	0,1	5,5	16,1	4,9	71,2	2,2

Statistisches Amt des Deutschen Reichs.

bieten zeigen auch die Spalten 8—10; ein Ergebnis, an dem die Art der Aufnahme und der Zählung wohl nicht ganz unbeteiligt ist. Bezüglich der Kleinwohnungen ist bei den einräumigen Wohnungen der Spalten 6 und 7 die Wohnungsbesetzung zu beachten — ob einzellebende Personen oder Familien; s. nächsten Absatz, Berlin und unten S. 197.

Die Entwicklung des Wohnungswesens unter dem heutigen Bausystem zeigt für **Berlin** folgende Ziffern: Nach der Grundstücksaufnahme von 1905 bestanden 4452 Wohnungen mit 7295 Bewohnern nur aus einer Küche; von diesen hatten 143 eine Bewohnerschaft von 5 bis 12 Personen. 2119 Wohnungen mit 5696 Bewohnern hatten kein heizbares Zimmer; hierunter waren 187 Wohnungen aus einem einzigen unheizbaren Zimmer bestehend mit 5—11 Bewohnern. 34 254 Wohnungen mit 53 963 Bewohnern bestanden nur aus einem heizbaren Zimmer ohne jeden Nebenraum; 645 dieser Wohnungen hatten eine Bewohnerzahl von 5—10 Personen. Wohnungen der Hauptform von einem heizbaren Zimmer mit Küche ohne weitere Nebenräume waren 189 018 mit 620 138 Bewohnern vorhanden; unter diesen wurden 41 346 gezählt mit 5—13 Bewohnern. Hierzu treten noch 25 585 Wohnungen der gleichen Form von einem heizbaren Zimmer und Küche, jedoch mit 1—2 nicht

heizbaren Nebenräumen, und einer Bewohnerschaft von 101 717 Personen. Insgesamt umfaßt diese Unterstufe der Wohnungen, die nur 1 heizbares Zimmer oder nur unheizbare Zimmer besitzen, im Jahre 1905 788 809 Bewohner. In diesen Räumen wohnten 25 424 Familien mit Schlafleuten, 3609 Familien mit Zimmerabmietern und 108 mit Schlafleuten und Zimmerabmietern zugleich. In den Wohnungen von 1—2 Räumen allein wurden 4246 Zimmerabmieter und 35 754 Schlafleute gezählt (Statist. Jahrb., 31. Jahrg., S. 145; Grundstücksaufnahme von 1905, S. 57 u. 94). — Nach der Zählung von 1910 befanden sich in den Wohnungen von 1—2 Räumen (Stube und Küche) 20 545 Haushaltungen mit Schlafleuten, 3143 mit Zimmerabmietern und 36 mit Schlafgängern und Zimmerabmietern zugleich; bei der Wohnung von drei Räumen (Stube, Kammer und Küche) waren die entsprechenden Ziffern 28 272, 14 090 und 555.

Einen genauen Vergleich mit diesen Zählungen und einen guten Einblick in den Stand der Volkswohnung ermöglicht uns die Tabelle 16 aus der jüngsten Erhebung vom 31. Mai 1918:

Tabelle 16.

Stadt Berlin. Die bewohnten Mieterwohnungen ohne Gewerberäume, bis zu 4 Wohnräumen. 31. Mai 1918.

Mietspreisklassen	Mieterwohnungen ohne Gewerberäume mit . . . . Wohnräumen: 0		1		2		3		4		
	Nur Laden, als Wohnung benutzt	nur Küche	ohne Küche	mit Küche	ohne Küche	mit Küche	ohne Küche	mit Küche	ohne Küche	mit Küche	
Bis 100 M.	—	481	838	99	10	2	—	—	—	—	1 430
Über 100— 200 „	27	8 303	27 500	7 691	498	1 034	4	31	—	1	45 089
„ 200— 300 „	24	246	6 980	113 417	674	18 133	24	772	1	36	140 307
„ 300— 400 „	14	19	303	58 355	420	58 499	37	3 212	3	174	121 036
„ 400— 500 „	5	11	48	2 984	256	62 801	63	7 245	2	534	73 949
„ 500— 600 „	—	2	6	148	137	29 075	42	15 115	1	2 237	46 763
„ 600— 800 „	—	—	—	9	48	4 514	50	20 073	9	11 757	36 460
„ 800—1000 „	—	—	—	—	5	93	15	4 505	8	8 661	13 287
„ 1000—1200 „	—	—	—	—	—	2	5	416	8	2 423	2 854
„ 1200—1500 „	—	—	—	—	2	1	3	92	1	838	937
	70	9 062	35 675	182 703	2 050	174 154	243	51 461	33	26 661	482 112

Als Wohnräume zählen Zimmer, Wohnkammern und Alkoven, aber nicht Küchen.
Statistisches Amt der Stadt Berlin.

Gegenüber dem Jahre 1905 weist die einräumige Wohnung in Berlin eine starke Vermehrung auf; sowohl die aus einem Raum ohne Küche (Wohnküchen), wie die nur aus einer Küche ohne weiteren Raum bestehenden Wohnungen haben zugenommen. Aus diesem Umstand ergibt sich, daß hier gegenüber dem oben geschilderten Stande von 1905 keine wohnungstechnische Verbesserung stattgefunden hat; andererseits wird man aus den Zahlen nicht unbedingt auf eine allgemeine Verschlechterung schließen müssen, insofern es sich bei der einräumigen Wohnung zum Teil um Abvermietung an alleinstehende Personen

namentlich Rüstungsarbeiter (s. unten) handeln mag. Die Wohnung von Stube und Küche behauptet in absoluten Ziffern ihre alte Stellung, zeigt indes keine weitere Zunahme, wobei allerdings zu bemerken ist, daß infolge des Wegfalls des Begriffs „heizbares Zimmer" eine Verschiebung der mit einem nicht heizbaren Nebenraum ausgestatteten Kleinwohnung nach der Oberstufe eingetreten ist. Hinsichtlich der Mietpreise umfassen Mai 1918 die Stufen von 300—500 M. mit rund 200000 Wohnungen bereits den Hauptteil der eigentlichen Kleinwohnung. Eine größere Bedeutung besitzt noch die Stufe von 600—800 M. Seit Mai 1918 hat auf dem Gebiet der Kleinwohnung und der kleinen Mittelwohnung eine erhebliche Preissteigerung stattgefunden, so daß die Zahlen der Tabelle 16 in dieser Beziehung überholt sind. Von wesentlicher Bedeutung ist endlich, daß die Berliner Kleinwohnung an sich einen wenig günstigen Wohnungstypus darstellt; vgl. über die Eigenschaften der Hausform unten § 67 f.

Für München gibt Prof. Max v. Gruber nach den Wohnungserhebungen 1904/07 folgende Zahlen: „30% der gesamten Münchener Bevölkerung leben in Wohnungen mit ein und zwei „Wohnräumen" (Zimmer, Kammer, Küche), 48% mit ein höchstens drei Wohnräumen. In den eigentlichen Arbeitervierteln, wie im 18. Bezirk, steigen die Prozentzahlen auf 52 bzw. 77%. Ein Viertel aller Münchener hat weniger als 14 cbm Schlafraum; im 18. Bezirk müssen rund 39% sich mit einem so geringen Luftkubus begnügen. Ein Viertel aller Münchener Wohnungen sind ‚Teilwohnungen', d. h. Bruchteile einer Familienwohnung. Rund 59% aller einräumigen, und 49% aller zweiräumigen Wohnungen sind derartige Teilwohnungen, und man kann sich ausmalen, wie sehr die Misere in diesen kleinsten Wohnungen dadurch verschärft wird. Rund 80000 Menschen wohnen so in München. Dazu kommt noch, daß in den Bezirken, wo die breiten Schichten wohnen, ein großer Teil der Wohnungen Schlafgänger zu beherbergen hat. Dies trifft z. B. im 15. und 16. Bezirk bei rund einem Sechstel aller Wohnungen zu. Am grellsten werden die Wohnungszustände vielleicht durch die Tatsache beleuchtet, daß rund 17000 Münchener unter Bettmangel leiden." Beilage der Münchener Neuesten Nachrichten vom 7. Juli 1908.

Bezüglich der Abmessungen der Wohnungen von verschiedener Größenklasse und Stadtlage ist der Fürther Statistik von 1905 ein bemerkenswerter Vergleich zu entnehmen zwischen drei Bezirken entgegengesetzten Charakters, nämlich einem altstädtischen Bezirk (2. Bezirk), einem Wohnbezirk der besseren Klasse (17. Bezirk) und einem neuen Arbeiterviertel (20. Bezirk). „In den neueren Stadtbezirken, so z. B. dem 20. mit seinen zahlreichen Kleinwohnungen, überwiegen die Zimmer von 10—15 qm (mit 41,6%) und die kleineren (mit 34,5—36%) durchaus, wogegen die größten Räume hier noch seltener vorkommen, als in dem altstädtischen 2. Bezirk" (S. 25). Die Raumverhältnisse sind hinsichtlich der Bodenfläche der Mietswohnungen in dem Neubaubezirk sogar ungünstiger als in dem altstädtischen Bezirk. Nur in der Berechnung nach Kubikmetern scheint infolge der Steigerung der Zimmerhöhe eine Luftraumvermehrung vorzuliegen; doch ist zu beachten, daß dieser Zuwachs von sehr zweifelhafter Bedeutung ist. Die Steigerung der Zimmerhöhe schafft einen stagnierenden Luftwürfel oberhalb der

Fensteroberkante, der in den Kleinwohnungen, insbesondere bei dem Mangel an Querlüftung, nur einen geringen hygienischen Wert besitzt. Vgl. den Abdruck der Tab., Handb., 3. Aufl., S. 184. — In Übereinstimmung hiermit hebt die Wohnungsuntersuchung der Ortskrankenkasse der Kaufleute Berlin (bearbeitet von Albert Kohn) für 1911 und 1912 hervor, daß die Verschlechterung in der Größe der Wohn- und Aufenthaltsräume mit der Neubautätigkeit zusammenzuhängen scheint und zurückzuführen ist auf den Umstand, daß die Räume der Kleinwohnungen in den neuen Straßenzügen immer kleiner werden; a. a. O. S. 14 bzw. 22. Vgl. auch oben S. 174.

§ 43. Über die Bautätigkeit in den deutschen Städten werden seitens der einzelnen städtischen statistischen Ämter regelmäßig Berichte herausgegeben, die die Gesamtzahl der Neubauten, die Zimmerzahl der Wohnungen, sowie zum Teil die Zahl der durch Abbrüche in Wegfall geratenen Wohnungen umfassen, während das Reichsstatistische Amt jährlich Zusammenstellungen der ermittelten Ziffern veröffentlicht. Wegen der an das Baugewerbe zu stellenden Ansprüche ist es von Interesse, die Leistungen der Bautätigkeit vor dem Kriege in einigen Ziffern zu verfolgen. In Berlin betrug vor Kriegsausbruch die Zahl der

Tabelle 17.

	neuerbauten Wohnungen	darunter Kleinwohnungen bis zu 3 Räumen (= 2 Zimmer und Küche)	durch Abbrüche weggefallen
1913	4 380	3 561	889
1912	7 508	6 041	1439
1911	6 084	4 774	1532
1910	5 930	4 778	1561
1909	6 499	5 386	1048
1908	11 156	9 347	1977
1907	14 110	12 059	1691
1906	22 303	18 863	1503

Die Wohnungsproduktion ist von 1906 auf 1909 von rund 22000 auf rund 6500 Wohnungen, bei den Kleinwohnungen von rund 19000 auf 5400 Wohnungen gefallen; bis 1912 erfolgt ein Aufstieg, dem sich 1913 wiederum ein scharfer Rückgang anschließt. Daß hier Einflüsse maßgebend sind, die völlig außerhalb des Baugewerbes stehen, sollte eigentlich keines Beweises bedürfen. Die im Stadtkreis Berlin für die Bebauung verfügbaren Geländeflächen liegen im Norden und Nordosten, d. h. in Bezirken, die vorzugsweise für die Errichtung von Kleinwohnungen in Betracht kommen. — Über ähnliche Verhältnisse, sowie den Gegensatz zwischen Bautätigkeit und Bedarf in Berlin-Schöneberg vgl. Statist. Monatsberichte, Schöneberg, 5. Jahrg., S. 37.

In Dresden ergab die Wohnungsherstellung 1904—13:

1904	1905	1906	1907	1908	1909	1911	1912	1913
4061	2834	1746	986	881	1067	2471	1930	2404

neuerstellte Wohnungen. Die Bautätigkeit ist hier also in dem Jahrfünft 1904/08 auf etwa ein Fünftel zurückgegangen; nach 1908 setzt

ein Aufstieg ein, während in Berlin der Abstieg eintritt. In Breslau zeigen die Ziffern der neuerrichteten Gebäude folgende Schwankungen:

	1904	1906	1909	1912	1913
Hauptgebäude	269	229	129	240	151
Nebengebäude	91	57	8	10	6

In den (bis in die Kriegsjahre durchgeführten) Zusammenstellungen der Bautätigkeit in Deutschland suchte das Statistische Amt der Stadt Cöln das Verhältnis zwischen Wohnungsbestand und Bautätigkeit zu ermitteln, wobei sich im einzelnen (so für 1908) ergibt, daß starker Wohnungszugang mit reichlichem Wohnungsbestand nirgends zusammentrifft, während die Mehrzahl der berichtenden Städte schwachen Zugang bei ungenügendem Vorrate aufweist.

Klagen über die Wohnungsnot bildeten in der Zeit vor dem Kriegsausbruch eine ständig wiederkehrende Abteilung in den Berichten über den Wohnungsmarkt. In dem Abschnitt 1907 bis 1914 werden in geradezu drastischen Schilderungen aus allen Teilen Deutschlands die Mißstände des Wohnungsmangels gemeldet. Großstädte und Mittelstädte sind in gleicher Weise vertreten. Es sind betrübende Urkunden, die sich hier Jahr für Jahr anhäufen. Die Einzelheiten, so ergreifend sie sind, wiederzugeben, müssen wir uns schon mit Rücksicht auf den Umfang der Angaben versagen. Die schlimmste Seite dieser Verhältnisse erblicke ich übrigens nicht in den bedauerlichen Einzelerscheinungen — Unterbringung im städtischen Obdach, Abweisung kinderreicher Familien, willkürliche Kündigungen, Mietssteigerungen —, sondern in dem allgemeinen, ständig unbefriedigenden Zustand dieses grundlegenden Gebietes unserer inneren und sozialen Entwicklung. „Vorübergehender Mangel an Wohnungen kann wohl nie verhindert werden. Anders ist die Sache aber, wenn es sich um andauernden Wohnungsmangel, wie in unserem Fall, handelt." Bericht des hessischen Wohnungsinspektors für 1912.

Eine beachtenswerte Ausnahme verzeichnet der bayrische Zentralwohnungsinspektor Dr. Bergmann in seinem Bericht von 1910 für die Stadt Kaiserslautern, der wegen des hervorgehobenen Zusammenhangs zwischen Bautätigkeit und Hausform Aufmerksamkeit verdient. „Zu der günstigen Lage des Wohnungsmarktes mag neben örtlichen Holzbezugsentschädigungen und billigem Baumaterial nicht wenig der Umstand beitragen, daß dort trotz der bedeutend gestiegenen Bodenpreise doch noch das kleine zwei- bis dreigeschossige Mietshaus vorherrscht, sogar das Ein- und Zweifamilienhaus sehr stark vertreten ist, daß eine alteingesessene Industrie mit einem ansehnlichen Stamm besser gelohnter Arbeiter besteht, in denen das Bestreben, sich ein eigenes Haus zu erwerben, sehr stark entwickelt ist. Diesen ist auch der Erwerb nicht so schwer gemacht, weil die Anzahlungen nicht so groß sind wie bei hohen Wertobjekten und die Aufbringung der zweiten Hypotheken keinen so großen Schwierigkeiten begegnet" (a. a. O. S. 41). Auf die gleichen Zusammenhänge in der Bautätigkeit wurde seitens der Vertretung einer Hypothekenbank a. a. O. S. 41 u. 45 hingewiesen.

§ 44. Infolge der Kriegsereignisse ist die Neubautätigkeit für private Rechnung seit Mitte d. J. 1914 stark zurückgegangen, während

zugleich innerhalb des Wohnungsmarktes bedeutende Verschiebungen eingetreten sind.

Seitens des Reichsstatistischen Amtes werden jährlich (als Sonderbeilage zu dem Reichsarbeitsblatt) Berichte über Bautätigkeit und Wohnungsmarkt veröffentlicht. Die Berichte für 1915 (bearbeitet von Dr. K. Keller) und 1916 (Dr. Rusch) hatten begreiflicherweise einen raschen und auf Grund der Kriegsverordnungen stetig zunehmenden Rückgang der Neubauten zu verzeichnen. Die Zusammenstellung für d. J. 1917 (Sonderbeilage Nr. 6, 1918, Bearbeiter Dr. Rathenau) ergibt eine weitere Abnahme der privaten Bautätigkeit. Den größten Zugang hat noch die Stadt Essen mit 610 Wohnungen (gegen 908 i. J. 1916) aufzuweisen; es folgen in weitem Abstand Danzig (218), Frankfurt a. M. (212), Dresden (125), Königsberg (115) und Cöln (111), während in den übrigen Städten die Zahl der Neuwohnungen hinter 100 zurückbleibt und in einer Reihe von Städten (Barmen, Berlin, Steglitz, Wilmersdorf, Bochum, Elberfeld, Fürth, Hindenburg, Mainz, Saarbrücken, Wiesbaden) keine Neuherstellungen gemeldet werden. Die Zahl der Baugenehmigungen ist in 24 berichtenden Städten von 640 i. J. 1916 auf 112 i. J. 1917 zurückgegangen. Insgesamt zeigt in 37 Städten, deren Angaben vergleichbar sind, die Wohnungsherstellung 1912/1917 folgenden Verlauf:

1912	1913	1914	1915	1916	1917	
61 335	45 220	32 330	13 171	4685	1712	erbaute Wohnungen

Zu den obigen Ziffern einzelner Städte seien noch erwähnt:

Berlin	neuerbaute Wohnungen	darunter Kleinwohnungen	durch Abbrüche weggefallene	Dresden	neuerbaute Wohnungen
1914	1817	1435	370		2162
1915	733	568	44		627
1916	203	155	80		321
1917	16		23		
1918	34		13		

Während die Kurve in der Bautätigkeit stetig abwärts verläuft, zeigt sie dagegen auf dem Wohnungsmarkt in den Kriegsjahren einen Wechsel der Richtung. Die Jahre 1914 und 1915 brachten zunächst allgemein ein Abflauen der Wohnungsnachfrage und eine Zunahme der Leerwohnungen, eine Reihe von Städten mit bedeutender Kriegsindustrie ausgenommen. Im weiteren Verlauf d. J. 1915 trat bei Kleinwohnungen zumeist ein Stillstand oder auch ein Rückgang in den Leerwohnungsziffern ein. Das Jahr 1916 brachte, namentlich in den Großstädten, einen günstigen Fortgang der Vermietung von Kleinwohnungen, bis in d. J. 1917/1918 die Nachfrage nach Wohnungen allgemein stärker wurde und sich im einzelnen bis zur „Konjunktur" und deren Wahrnehmung durch die Hausbesitzer steigerte. Zu Beginn d. J. 1919 trat eine weitere Versteifung des Wohnungsmarktes und eine Erhöhung der Mieten ein.

Eine Zunahme der Leerwohnungsziffer seit Kriegsausbruch hatten i. J. 1917 (nach der vorerwähnten Veröffentlichung des Reichsstatist.

Amtes) nur noch zu verzeichnen die Städte Altona, Barmen, Elberfeld, Hamborn, Hof, Leipzig, denen wohl weiter hinzuzuzählen sind Hamburg (1917 6,4 % Leerwohnungen), Aachen (1916 7,1 %) und Plauen i. V.; es sind dies zumeist Hafenstädte und Städte mit (durch Rohstoffe beeinträchtigter) Textilindustrie. Andererseits hat dagegen die Gesamtzahl der Städte einen Rückgang des Wohnungsvorrats aufzuweisen, der sich besonders während d. J. 1917 schärfer geltend macht. In einer großen Anzahl von Städten ist die Leerwohnungsziffer unter 1,5 % gesunken, wobei eine Reihe von Städten nur 0,5 % bis zu 0 % (Ludwigshafen) Leerwohnungen zu verzeichnen hat.

Die Wohnungszählung vom 31. Mai 1918 (oben S. 183 f. u. 186) ergibt keine wesentlichen Veränderungen in den Ziffern für die Leerwohnungen. Wiederum heben sich die Städte mit starker Textilindustrie, Goldwarenindustrie und die Hafenstädte durch eine starke Leerwohnungsziffer, namentlich bei den Kleinwohnungen, ab. Hervorgehoben seien: Hamburg 7,2, Altona 9,8, Harburg 8,1, Bielefeld 3,1, Barmen 6,6, Elberfeld 6,8, Hamborn 7,3, München-Gladbach 7,1, Aachen 7,0, Buer 6,2, Leipzig 4,7, Plauen 12,7, Pforzheim 11,6, Wiesbaden 5,9 % leerstehender Kleinwohnungen. In den übrigen Städten dagegen zeigen die Leerwohnungen einen Bestand von weniger als 3 %, während in einer großen Anzahl von Städten die Ziffer auf **Bruchteile**, wie 0,5 bis 0,3 %, herabsinkt.

Als Ursachen für die während der Kriegszeit gesteigerte Nachfrage nach Kleinwohnungen mögen die folgenden erwähnt sein: a) Abwanderung aus größeren Wohnungen namentlich infolge des Verlustes von Angehörigen, wodurch sich die Zahl der Familienmitglieder oder das Einkommen verringert hat; b) Zuzug von Arbeitskräften nach den Städten mit hohen Löhnen und starker Industrietätigkeit; auch Zuzug von ehemaligen Landwirten, die ihren Grundbesitz unter Benutzung der günstigen Konjunktur verkauft haben und in die Stadt ziehen; c) Verselbständigung von Familienangehörigen, die bei den hohen Arbeitslöhnen aus dem Haushalt der Eltern austreten und sich eine eigene Kleinwohnung mieten (Hinweis von Professor **Silbergleit**-Berlin). Es ist zu bemerken, daß der Vorrat an brauchbaren Leerwohnungen schon vor dem Kriege in der Mehrzahl der Städte kein bedeutender war.

Erfahrungsgemäß wird angenommen, daß an leerstehenden brauchbaren Wohnungen mindestens ein Bestand von 3 % der Gesamtzahl sämtlicher Wohnungen vorhanden sein müsse, damit einer Wohnungsnot vorgebeugt wird (Dresdner Statist. Amt, H. 17, S. 11 f.). In den meisten deutschen Städten bleibt, wie zuvor angegeben, der ermittelte Wohnungsvorrat z. Zt. erheblich hinter dieser Ziffer zurück. Außerdem aber erscheint es noch zweifelhaft, ob die gezählten Leerwohnungen auch tatsächlich für Wohnungszwecke verwendbar sind.

In Berlin hat eine Nachprüfung ergeben, daß ein bedeutender Teil der aufgenommenen Leerwohnungen (bis zu 45 %) nur wegen erheblicher Mängel leer steht und nicht oder nicht ohne umfangreiche Besserungsarbeiten „wohnreif" gemacht werden kann. In übereinstimmender Weise zeigen die Berichte des hessischen Landeswohnungsinspektors und die des Rhein. Ver. f. Kleinwohnungswesen, daß „die statistisch ermittelte

Gesamtzahl der leerstehenden Wohnungen für die Beurteilung des Wohnungsmarktes — insbesondere aber des Kleinwohnungsmarktes — nur bedingten Wert hat. Die Statistik muß Wohnungen mitzählen, die infolge ihrer Lage und Beschaffenheit unvermietbar sind, sowie solche, die wegen ihres Preises oder aus anderen Gründen für die Nachfrage nicht in Betracht kommen". (Arch. f. Volkswohlf., Nov. 1909, S. 67—68.) — Vgl. über die Ursachen des Leerstehens von Wohnungen die Erhebungen des Cölner Statist. Amtes, abgedruckt Zeitschr. f. Wohnungswesen, XII, 1914, S. 327.

Für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungsneubauten ist nicht die Bevölkerungszunahme schlechthin, sondern die Vermehrung der Haushaltungen in Betracht zu ziehen. Im Durchschnitt der Jahre 1905 bis 1910 hatte Deutschland einen jährlichen Zuwachs von 198109 Haushaltungen (Familienhaushaltungen; einzellebende Personen ungerechnet); dem Neubedarf sind die durch Abbruch wegfallenden oder ersatzbedürftigen Wohnungen mit etwa 40000 hinzuzurechnen, so daß sich in normalen Jahren eine Gesamtziffer von 240000 für den Wohnungsneubau ergibt. Der Anteil der Kleinwohnungen wird hierbei auf etwa 200000 Wohnungen zu schätzen sein. Von Joh. Feig wird der jährliche Neubedarf an Wohnungen der verschiedenen Größenklassen auf 200000 und die Zahl der ersatzbedürftigen Abbrüche auf 96000 angenommen, insgesamt auf 296000 Wohnungen, von denen etwa 220000 auf die Kleinwohnungen entfallen; Feig u. Mewes, Wohnungsproduktion, Göttingen 1911, S. 10. — Daß für den Bedarf an Neuwohnungen in einer Stadt in der Hauptsache die Zahl der Eheschließenden, die einen Haushalt neu begründen, ausschlaggebend ist, wird von Brüschweiler, Wohnungsmarkt in Zürich 1914, hervorgehoben. Indes führt die Eheschließung nicht immer zur Begründung eines neuen Haushalts bzw. zur Nachfrage nach einer neuen Wohnung; dies ist nicht der Fall bei den Ehen von Verwitweten und Geschiedenen. Hier wird sogar öfter, wenn beide Teile zuvor einen Haushalt besaßen, durch die Ehe eine Wohnung in Wegfall kommen (die Wiederverheiratung umfaßt ca. 10 % der Eheschließungen). Auf dem Lande (zum Teil auch in den Städten) nehmen ferner die jungen Eheleute öfter keine eigene Wohnung, sondern ziehen in die Wohnung der Eltern. — Wegen des für die Neubautätigkeit erforderlichen Kapitals und der Kapitalzufuhr s. unten V. Teil.

Die Bautätigkeit unterliegt in Deutschland außerordentlichen Schwankungen, wie sie sich ähnlich bei keinem zweiten, ein regelmäßiges Bedürfnis versorgenden Gewerbe finden. Gemäß der Offenkundigkeit aller Voraussetzungen wäre gerade bei dem Baugewerbe eine wirtschaftsgemäße Abwicklung des Betriebes anzunehmen; in Wirklichkeit bewegt es sich zwischen Perioden der Überproduktion und der Stockung, die zudem häufig im Gegensatz zu der allgemeinen konjunkturgemäßen Lage verlaufen. Unser Baugewerbe ist wohl das einzige große Gewerbe, das gleichmäßig unter der günstigen wie unter der ungünstigen Wirtschaftskonjunktur zu leiden hat; es versagt plötzlich, wenn seine Tätigkeit am meisten erforderlich ist, in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs; es

ist ebensowenig imstande, seinen Betrieb in der Periode eines wirtschaftlichen Niedergangs aufrecht zu erhalten.

Die Ursachen sind oben S. 136 erörtert worden. Die Bautätigkeit hängt davon ab, daß zunächst für die hohen Beträge der Forderung des Bodenspekulanten und des Baustellenhändlers das Kapital gefunden wird. Hierdurch entstehen die Stockungen sowohl in der wirtschaftlichen Hochkonjunktur, wie auch in den Zeiten des Niedergangs. Gegenüber den gesteigerten Ansprüchen und den Aufgaben, die sich aus den Kriegsereignissen ergeben, ist es sicher eine gebieterische Forderung, daß die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte berücksichtigt und die Bautätigkeit leistungsfähig gestaltet werde.

Vgl. noch die oben S. 133 wiedergegebenen Darlegungen von K. Baschwitz, wonach die Durchschnittshöhe der Mieten ohne Belang ist für die Anregung der Bautätigkeit. Daß es sich bei der Wohnungsfrage in Deutschland nicht allein und nicht einmal in der Hauptsache um den absoluten Mangel an Wohnungen, sondern vielmehr um die ungenügende Form der vorhandenen Wohnungen handelt, wurde oben bereits erwähnt.

3. Einkommen und Miete.

§ 45. Für das Verhältnis des Einkommens zur Miete wurde von dem Berliner Statistiker Schwabe im Jahre 1867 die unter dem Namen Schwabesches Gesetz bekannte Regel aufgestellt: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, die er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnung verausgaben muß“; ein Satz, dem heute meist die Form gegeben wird: Von dem Gesamteinkommen muß regelmäßig ein um so höherer Prozentsatz für Miete aufgewendet werden, je niedriger das Einkommen ist. In den unteren Einkommensstufen bis 2000 M. erfordert (um das Jahr 1914) die für die Miete zu leistende Aufwendung in Deutschland bei der städtischen Bevölkerung meist 20—25 % des Einkommens; während als wirtschaftsgemäß zulässiger Anteil $16^2/_3$ bis $14^2/_7$ % ($^1/_6$—$^1/_7$ des Einkommens) bezeichnet wird; vgl. dagegen unten Teil VIII.

Als Schwabe seine Untersuchung vornahm, herrschte in der Wissenschaft die dem obigen Lehrsatz entgegengesetzte Auffassung; Ed. Engel war der Meinung, daß in den unteren, mittleren und oberen Klassen der Mietsaufwand die gleiche Quote, nämlich 12% des Einkommens, beanspruche, während W. Roscher sogar die Ansicht vertrat, daß mit der Höhe des Einkommens auch die verhältnismäßige Größe der Ausgaben für Wohnung, Bedienung und Geselligkeit zunimmt: R. Kuczynski, Einkommen und Miete, S.-A. Vierteljahrsberichte des Statist. Amtes der Stadt Schöneberg 1910, 2. Heft. Die Arbeiten Schwabes gaben die Anregung zu einer Reihe weiterer Untersuchungen in verschiedenen Städten, deren Ergebnis Kuczynski,

a. a. O. S. 74 dahin zusammenfaßt: „Was Schwabe 1867 für Berlin fand, hat sich in der Tat auch im wesentlichen bei allen nachfolgenden Untersuchungen gezeigt: je niedriger das Einkommen, desto höher die Miete. Die Richtung aber, in der sich die Entwicklung im wesentlichen bewegt hat, ist deutlich erkennbar: die Mietsquote ist bei den kleinen Einkommen gestiegen, bei den großen gesunken!"

Nach der auf volkswirtschaftlichen und vergleichenden Untersuchungen begründeten Annahme, daß ein Sechstel des Gesamteinkommens für Miete ausgegeben werden könnte, berechnet Landeswohnungsinspektor Gretzschel das Verhältnis von Einkommen und Miete für die hessischen Städte mit dem Ergebnis: „Es haben also in den kleineren Städten 60—70%, in den größeren 80—85% der Einkommensteuerpflichtigen ein Einkommen, aus dem sie das durchschnittliche Minimum an Wohnraum nicht bezahlen könnten." (Jahresbericht 1906, S. 20). Siehe die gleichartigen Ergebnisse in den Jahresberichten 1910/12, S. 23f.

Für die großstädtische Bevölkerung untersucht R. Kuczynski das Verhältnis von Einkommen und Miete in Berlin-Schöneberg im Jahre 1906. Zu den statistischen Grundlagen ist zu bemerken, daß „einerseits das versteuerte Einkommen häufig hinter dem tatsächlichen Einkommen zurückbleibt, während andererseits die gezahlte Miete häufig über den für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses verausgabten Betrag hinausgeht. . . . Andererseits ist durchweg als versteuertes Einkommen der höchste der betreffenden Stufe entsprechende Einkommensbetrag (also z. B. bei der Stufe 900—1050 M. der höchste Satz von 1050 M. Einkommen) angesetzt worden; infolgedessen dürfte das als versteuert angesetzte Einkommen vielfach etwas höher als das tatsächliche sein". Die Statistik zeigt das auch in anderen Großstädten festgestellte Ergebnis, daß „die ärmere Bevölkerung einen außerordentlich hohen Anteil des von ihr versteuerten Einkommens für Miete aufwendet. Selbst nach Ausscheidung aller Wohnungen, die mit Gewerberäumen verbunden sind, und aller Haushaltungen, die zur Aufnahme von Schlafgängern oder Chambregarnisten eine größere Wohnung genommen haben, würde der Anteil der Familien, die bei einem versteuerten Einkommen bis zu 1200 M. mehr als ein Viertel des Einkommens für Miete ausgeben, sicherlich noch mehr als drei Viertel der Gesamtzahl betragen". — Bemerkenswert ist, daß auch bei dem i. J. 1906 zu den gutgelohnten zählenden Arbeiter mit einem Einkommen von 1800 bis 2100 M. der Aufwand für Miete bei drei Vierteln der Berlin-Schöneberger Haushaltungen mehr als 24%, für ein Viertel sogar mehr als 38% des Einkommens ausmacht. Erst bei dem Einkommen von 3000 M. aufwärts geht der Prozentanteil des Mietsaufwandes stärker zurück, um bei den höchsten Steuerstufen auf 5 bis 6% zu fallen; Vierteljahrsbericht der Stadt Berlin-Schöneberg, II, 1909. Vgl. hierzu die Abhandlung Wohnungsgröße und Miete, a. a. O., III, 1910, H. 3 (die kleinsten Wohnungen sind im Verhältnis die teuersten).

Das statistische Amt der Stadt Breslau veröffentlicht eine Untersuchung, die für einen Teil der Einwohnerschaft das Verhältnis von Einkommen und Wohnungsmiete, sowie die von 1880 bis 1900 eingetretenen Verschiebungen berechnet. Zum Zweck der Erlangung möglichst reiner Verhältnisziffern sind von der Auszählung die Mietswohnungen

mit gewerblicher Nebenbenutzung, sowie solche mit Untervermietung ausgeschlossen worden; ferner sind die Fälle, in denen mehr als 50 % des Einkommens für die Wohnung ausgegeben wurde, sämtlich weggelassen worden. Auch eine Reihe anderer Fälle mußte ausgeschieden werden. Die Statistik umfaßt mit ihren 49 166 Fällen etwa ein Viertel der steuerpflichtigen Bevölkerung.

Tabelle 18.

Einkommen und Miete. Breslau 1880 und 1900.

Stufe	Einkommen	1880				1900			
		Zahl der Fälle	Durchschnittl. Einkommen	Durchschnittl. Miete	Miete in % d. Einkommens	Zahl der Fälle	Durchschnittl. Einkommen	Durchschnittl. Miete	Miete in % d. Einkommens
	M.		M.	M.			M.	M.	
1	bis 420	15 571	379	110	28,9	6 134	329	105	31,8
2	420— 600	824	537	137	25,6	7 301	567	151	26,6
3	600— 900	6 800	605	130	21,5	10 809	788	177	22,4
4	900— 1 200	3 126	1 039	218	21,0	7 248	1 055	211	20,0
5	1 200— 1 500	2 004	1 326	264	19,9	3 474	1 347	269	20,0
6	1 500— 1 800	1 132	1 633	339	20,8	2 072	1 654	327	19,7
7	1 800— 2 400	1 543	2 099	400	19,1	2 800	2 104	423	20,1
8	2 400— 3 000	1 170	2 701	532	19,7	2 086	2 706	505	18,7
9	3 000— 3 600	724	3 304	655	19,8	1 341	3 352	567	16,9
10	3 600— 4 800	693	4 155	762	18,3	1 667	4 155	653	15,7
11	4 800— 6 000	375	5 350	979	18,3	988	5 346	801	15,0
12	6 000— 9 000	513	7 393	1196	16,2	1 333	7 344	973	13,3
13	9 000—12 000	187	10 488	1434	13,7	644	10 366	1169	11,3
14	12 000—15 000	83	13 446	1677	12,5	337	12 892	1315	10,2
15	15 000—18 000	39	16 550	1723	10,4	212	16 384	1506	9,2
16	18 000—24 000	41	21 105	1978	9,4	232	20 685	1615	7,8
17	24 000—30 000	33	26 631	2269	8,5	149	27 231	1747	6,4
18	30 000—36 000	10	33 443	2310	6,9	82	33 001	1824	5,5
19	36 000—48 000	18	41 015	2552	6,2	110	41 499	2171	5,2
20	48 000—60 000	5	51 980	1850	3,6	46	55 305	2465	4,5
21	60 000— über 100 000	6	89 941	3050	3,4	101	99 208	2586	2,6

Zu den Einkommensstufen bis 3000 M. zählen im Jahre 1900 41 924, zu den höheren Stufen 7242 Steuerpflichtige. Daß die Ziffern der Stufe 1, trotz der von dem Statist. Amt vorgenommenen Ausscheidung, nicht die normalen Lohn- und Aufwandsverhältnisse wiedergeben, bedarf kaum der Hervorhebung. Bei dem überwiegenden Hauptteil der Veranlagungen ergibt sich ein Aufwand von 22—20 % des Einkommens, wobei die unteren Schichten allgemein am stärksten belastet sind. In den Stufen bis zu 3000 M. zeigt sich eine Besserung des Verhältnisses von Einkommen und Miete bei den Einkommensstufen von 1200, 1800 und 3000 M., während die übrigen eine — zum Teil recht fühlbare — Verschlechterung aufweisen. Bei den höheren Einkommensstufen ergeben sich mit einer einzigen Ausnahme durchgängig Verbesserungen, die im einzelnen, gerade bei den obersten Stufen von großer Bedeutung sind. Vgl. ferner die Zusammenstellung über die Entwicklung des Verhältnisses von Einkommen und Miete in Hamburg 1882/1901: prozentualer Aufwand in den untersten Einkommensstufen

am höchsten, bis zu 24 % des Einkommens, während zugleich dieser Prozentsatz seit 1882 wesentlich gestiegen ist. Bei den oberen Stufen über 3600 M. sinkt der Satz auf 18 % und darunter, und zeigt ferner in der Entwicklung von 1882 eine fallende Richtung. Mitteilungen der Statistik des Hamburger Staates, H. 22; Soziale Praxis 1905, Sp. 660.

Ein günstigeres Ergebnis zeigt sich im Königreich Sachsen bei einer Teilerhebung des Jahres 1905, die ohne Einbeziehung der Großstädte das Verhältnis von Einkommen und Miete in einer Reihe von Mittel- und Kleinstädten behandelt. Die Statistik erstreckt sich auf 16 Städte von 6000—35000 Einwohnern. Ausgeschieden wurden hierbei alle Mietsverhältnisse und Untervermietungen; es ergibt sich darnach, daß bei 79 bzw. 85 % der Wohnungsinhaber der Aufwand für die Miete 20 % des Einkommens nicht überstieg und bei dem größten Teil hinter diesem Satz zurückblieb. (Steinbach, Zeitschr. des Königl. sächs. statist. Landesamts, 1907, 53. Jahrg., S. 232). Dieses günstige Verhältnis, das auf die größeren Städte Sachsens nicht anwendbar ist, beruht indes auf der absoluten Billigkeit der Wohnungsmieten dieser Klein- und Mittelstädte. Nicht weniger als 37,6 % aller Wohnungen der untersuchten 16 Städte standen im Preise bis zu 100 M. Jahresmiete; die Miete bis zu 125 M. umfaßt sogar 56 % aller Wohnungen, so daß selbst bei niedrigem Einkommen sich notwendigerweise ein günstiges Verhältnis ergeben muß.

Das Ergebnis der sächsischen Statistik ist in graphischer Darstellung verzeichnet bei Kruschwitz, Schriften der Zentralstelle für Wohnungsfürsorge in Sachsen, Dresden 1913, S. 11. Verfasser weist (schwerlich mit Recht) darauf hin, daß die mit steigendem Aufwand sich erhöhenden allgemeinen Ausgaben für die Lebenshaltung bei den vermögenden Klassen einen gewissen Ausgleich gegenüber der bei den minderbemittelten Schichten höheren Belastung durch Wohnungsmiete darstellen könnten. — In seinen Untersuchungen über Einkommen und Miete hebt Oscar Kürten (Zentralstelle für Wohnungsfürsorge in Sachsen, H. 6, Dresden 1916) hervor, daß in der Verteuerung des Wohnens, soweit sie durch eine Besserung der Beschaffenheit der Wohnungen bedingt ist, kaum eine bedenkliche Erscheinung zu erblicken sei; a. a. O. S. 27. Die Bemerkung mag an sich zutreffen; leider muß ihre Anwendung gerade gegenüber den deutschen Wohnverhältnissen zu wenig günstigen Folgerungen führen. — Aus der Wohnungserhebung des Westfälischen Vereins zur Förderung des Kleinwohnungswesens (Münster 1909) sind die Wohnverhältnisse der Städte Bocholt und Gronau zu erwähnen, die für die industriellen Arbeiter (Textilindustrie) niedrige Löhne, aber zugleich, infolge der dort niedrig gehaltenen Bodenpreise, günstige Wohnungszustände aufweisen (a. a. O. S. 9).

Beachtenswert sind die Angaben der Jahresberichte der Königl. preuß. Regierungs- und Gewerberäte und Bergbehörden. Die Berichte der einzelnen Regierungsbezirke kommen fast durchweg zu dem Ergebnis, daß infolge der Steigerung der Wohnungsmieten und sämtlicher Lebensbedürfnisse im letzten Jahrzehnt die erzielten Lohnerhöhungen und Teuerungszulagen durch Mehrausgaben mindestens ausgeglichen wurden; in einzelnen Bezirken konnte die Lohnsteigerung sogar nicht einmal Schritt halten mit der verteuerten Lebenshaltung. In den

Regierungsbezirken Hannover und Erfurt haben 1906 die Lohnsteigerungen von 15 und 16% gegenüber den hohen Preisen der Wohnungsmieten und Lebensmittel keine Besserung der Lebenshaltung eintreten lassen. Dasselbe gilt für den Regierungsbezirk Münster und selbst für die hohen Lohnsteigerungen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Aus den Regierungsbezirken Cöln und Potsdam wird berichtet, daß die Lohnsteigerungen des Jahres 1906 sogar nicht ausgereicht haben, um die Mehrausgaben für die steigenden Preise der Wohnungen und Lebensbedürfnisse auszugleichen. Karl Schürmann, Arbeitslohn und Teuerung, Preuß. Jahrbücher 1907, Bd. CXXIX, H. 2, S. 210. Die gleiche Beurteilung findet sich in den Berichten für das Jahr 1912, dessen Geschäftslage wiederum als allgemein günstig, im einzelnen als glänzend bezeichnet wird. Die Aufbesserung der Löhne wurde durch Verteuerung der Lebenshaltung, Steigerung der Preise der Nahrungsmittel und der Wohnungsmieten aufgezehrt. Vgl. hier oben S. 160.

Während die unterste Stufe des Einkommens allgemein einen besonders hohen Prozentsatz des Mietsaufwands aufweist, kann dagegen die Betrachtung der untersten Wohnungsgröße (Wohnung von einem Zimmer) leicht das entgegengesetzte Verhältnis zeigen. Die Einzimmerwohnung wird in großem Umfang durch alleinstehende oder ledige Personen besetzt, die bei solcher Wohnweise, wie sich von selbst versteht, häufig einen nur verhältnismäßig geringen Prozentsatz ihres Einkommens für ein derartiges Gelaß aufzuwenden haben (oben S. 181). Demgemäß zeigt die Wohnungsstatistik des Cölner Statistischen Amtes (1913, H. 1) für die einräumige Wohnung (in der zum Teil hoch gelohnte ledige Arbeiter wohnen) nur einen Aufwand von 10,70% des Einkommens, während die unterste Einkommensstufe, in voller Übereinstimmung mit dem Schwabeschen Gesetz, einen Wohnungsaufwand von 27,19% des Einkommens ergibt. Die Vertauschung des Begriffs der Wohnungsgröße und der Einkommensstufe ist von Prof. van der Borght, Vorsitzender des Schutzverbandes für Realkredit, benutzt worden, um in seinem Gutachten für die Immobiliar-Kreditkommission, Berlin 1915, S. 39, die Richtigkeit des Schwabeschen Gesetzes zu bestreiten. Vgl. über die Widerlegung und die Kennzeichnung dieses Versuches W. Mewes, Rheinische Blätter für Wohnungswesen XII, H. 3, S. 66, Düsseldorf 1916; Westf. Wohnungsblatt, VI, H. 3, Münster 1916, S. 66.

Die vielseitigen Untersuchungen und Erörterungen haben die Richtigkeit des Schwabeschen Gesetzes in der von der Wissenschaft vertretenen Form bestätigt. Doch wird man in unserem Lehrsatz — und dieser Schluß ist gerade für die deutschen Wohnverhältnisse besonders unerfreulich — nicht, oder jedenfalls nicht in der in Deutschland wahrnehmbaren Schärfe, ein naturnotwendiges Gesetz erblicken dürfen. Zunächst war der prozentuale Aufwand für die Wohnungsmiete bei dem Hauptteil der Bevölkerung, den minderbemittelten Schichten, in Deutschland bisher ein wesentlich höherer als in anderen Ländern, in denen nur ein Satz von 14—16⅔% des Einkommens für die Kleinwohnungsmiete, zudem noch unter allgemein günstigeren Wohnverhältnissen, aufzuwenden

ist. Die fortgesetzte Aufwärtsbewegung der Mieten während des Zeitabschnitts bis zum Jahre 1914 ist ferner eine spezifisch deutsche Erscheinung und ist in den Ländern des Flachbaues bis dahin nicht in gleichem Umfang erfolgt. Endlich ist in den kasernierten Städten, in denen die Mietssteigerung die stärkste war, keine dem gesteigerten Mietsaufwand entsprechende allgemeine Besserung der Wohnweise eingetreten. Nach dem seit Ende 1918 einsetzenden Aufsteigen der Arbeitslöhne ist, wie in den früheren Zeitabschnitten, eine entsprechende Parallelbewegung der Wohnungsmieten zu erwarten.

4. Die Mietpreise.

§ 46. In der Bewertung der Wohnungen bestehen innerhalb der Stadt große Unterschiede und ein einheitlicher Maßstab ist hierfür überhaupt nicht zu finden. Der Fortgang der Bautätigkeit oder ihr Versagen, die wirtschaftliche Konjunktur, die Verschiebungen in der Arbeitsgelegenheit sind teils für das Gesamtgebiet einer Stadt, teils für einzelne Bezirke von Einfluß auf die Mietpreisbildung. Abgesehen von solchen Einwirkungen, die zum Teil einen vorübergehenden Charakter tragen, gibt es indes im Wohnungswesen grundsätzliche Unterschiede von dauernder Art.

Wir müssen in jeder Großstadt allgemein drei Wohn- und Preisklassen unterscheiden: 1. ältere, schlecht erhaltene Gebäude, 2. ältere, gut erhaltene Gebäude, 3. neue Gebäude. Ferner müssen wir diese drei Klassen wieder unterscheiden nach der Stadtlage, d. h. in Innen- und Außenbezirke. Zu den drei Preisklassen ist folgendes zu bemerken:

1. Ältere, schlecht erhaltene Gebäude gibt es in jeder Großstadt. Zumeist sind es die innenstädtischen, zentral gelegenen Bezirke, die — infolge der Wertverschiebungen des Bodens und der Umbildung der Innenstadt — in den älteren, nicht zu Geschäftshäusern umgewandelten Gebäuden ungünstige Wohnverhältnisse aufweisen. Solche Bezirke geraten, wenn zur Instandhaltung der Gebäude nichts geschieht und eine schlechte Mieterschaft die Häuser besetzt, leicht in Verwahrlosung. Vgl. Abschnitt unternormale Wohnungen.

2. Ältere, gut erhaltene Gebäude sind dagegen von großer Bedeutung für das Wohnungswesen, da sie vielfach gute Wohnungen zu einem billigen Preise liefern. Voraussetzung ist hierbei, daß die auf den Gebäuden haftende Verschuldung nicht zu hoch ist; sonst sind — wie in Berlin — auch in älteren Gebäuden die Wohnungen teuer. Unter wirtschaftsgemäßen Verhältnissen dagegen können die älteren, gut erhaltenen Gebäude in hohem Maße dazu beitragen, die Wohnungspreise allgemein niedrig zu halten. Bei älteren gering verschuldeten Häusern fällt ferner der Zwang fort, die Mietserträge nach einer hohen

Schuldenlast oder hohen Erwerbspreisen zu bemessen. Hieraus erklären sich die großen Abstände der Wohnungsmieten in einzelnen Städten.

Bei diesen Verschiedenheiten der Wohnungsmieten innerhalb der einzelnen Städte spielen naturgemäß die Erwerbs- und Besitzverhältnisse des Hausbesitzers eine Rolle. Häuser, die noch vor zwei Jahrzehnten, zum Teil von selbständigen Baumeistern und Bauhandwerkern, errichtet wurden und noch im Besitz des Erbauers stehen, zeigen mitunter besonders billige Mieten. Am stärksten sind die Unterschiede in solchen Städten, in denen sich ein größerer Bestand älterer, etwa vor 1870 zurückreichender Kleinwohnungsgebäude erhalten hat. Berechnungen über die Mieten und den Ertrag von älteren Häusern eines größeren rheinischen Hausbesitzers habe ich in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen", S. 64 veröffentlicht. Vgl. a. a. O. S. 69 die Verschuldungstabelle, die allerdings dem Jahre 1895 (vor Einführung des neuen Grundbuchs) angehört.

3. Die Wohnungen in Neubauten haben in ihrer Preislage große Schwankungen aufzuweisen. In normalen Zeiten ist mitunter ein Neubaubezirk geradezu besonders billig, wenn es sich darum handelt, zunächst Mieter heranzuziehen. Sobald der Bezirk besser besetzt ist, steigen dann die Mieten rasch. Die Kriegsereignisse haben für die Neubautätigkeit besondere Voraussetzungen geschaffen, die erst allmählich von einer marktmäßigen Preisbildung abgelöst werden können.

Über Mietpreisabstände im Großherzogtum Hessen vgl. Bericht des Landeswohnungsinspektors, Darmstadt 1913. Für die einräumige Wohnung in den neuen Ortsteilen staffeln sich die Preise von 45 M. (Seligenstadt) bis 116,80 M. (Mainz) und 150 M. (Bingen), für die dreiräumige Wohnung von 130—316,80 M. und 400 M. Jahresmiete. Da hier nur die „neuen Ortsteile" in Betracht gezogen sind, fällt eine Reihe von Ursachen weg, die sonst zur Erklärung der Mietsabstände heranzuziehen sind. Beispiele vorübergehend billiger Neubaubezirke s. „Städtische Bodenfragen", S. 5; verwahrloster Neubaubezirke s. „Rheinische Wohnverhältnisse", S. 26.

Die Statistik kann im allgemeinen nur die Durchschnittsziffern der einzelnen Städte zusammenfassen; insbesondere sind interlokale Vergleichungen zur Zeit nur auf Grund von Gesamtziffern möglich. Der Preisstand der Kleinwohnung läßt sich aus den Spalten 3 bis 5 der Tabelle 19 nicht mit voller Genauigkeit ersehen. Zunächst ist zu bemerken, daß die Form der Kleinwohnung an sich im Osten und im Westen Deutschlands verschieden ist.

Vgl. hierzu oben S. 88 und 181. In der allgemeinen Durchschnittsziffer der Spalte 4 unserer Tabelle 19 sind demnach Kleinwohnungen von sehr verschiedener Größe und ungleichem Werte zusammengefaßt. Für Berlin im besonderen ist noch hervorzuheben, daß hier etwa der zehnte Teil aller Kleinwohnungen von einem heizbaren Zimmer

Tabelle 19.

Die durchschnittlichen jährlichen Mietspreise für besetzte Wohnungen nach der Zahl der heizbaren Zimmer, sowie für ein heizbares Zimmer nach der Höhen- oder Stockwerkslage (in M.).

Städte		Jahr	eine Wohnung mit: nur 1 nicht heizb. Z.	1 heizb. Zimmer ohne Zubehör	1 heizb. Zimmer mit Zubehör	2 heizb. Z.	1 heizbares Zimmer im: K.	E.	I.	II.	III.	IV.	V.[1])
1		2	3	4		5	6	7	8	9	10	11	12
Altona	a	1905	—	150	237	318	—	—	—	—	—	—	—
		1900	162	154	233	298	154	162	164	155	144	135	—
Berlin	a	1905	—	257		418	—	—	—	—	—	—	—
		1900	—	232		379	196	231	251	242	224	206	195.
		1890	156	231		384	{ —	208	230	226	221	206	195[2])
			—	—		—	{ 178	223	224	227	210	189	183
Breslau	a	1905	—	141	195	272	—	—	—	—	—	—	—
		1900	52	146	179	251	110	168	185	181	165	132	117
		1890	—	143		244	—	—	—	—	—	—	—
Charlottenburg . .	a	1905	—	252		398	—	—	—	—	—	—	—
		1900	229	218		348	133	205	266	248	234	194	171
Chemnitz	a	1905	—	170		296	—	—	—	—	—	—	—
Cöln	c	1902	—	106		196	—	—	—	—	—	—	—
„ Stadt		1897	—	94[3])	132	171	—	—	—	—	—	—	—
„ Altstadt . . .		1897	—	98[3])	155	185	—	—	—	—	—	—	—
„ Stadt		1890	185	154		237	222[4])	123	138	143	189	121	—
Elberfeld	b	1905	—	75		158	—	—	—	—	—	—	—
	c	1905	—	146		198	—	—	—	—	—	—	—
Essen	c	1906	—	87		178	—	—	—	—	—	—	—
		1900	←	90[3])	→	167	58	94	96	96	93	87	37
Halle	a	1908	—	152		250	—	—	—	—	—	—	—
Hannover		1890	—	—		—	142	201	176	187	171	176	—
Hamburg	a	1905	—	243		328	—	—	—	—	—	—	—
Karlsruhe	a	1905	—	138		242	—	—	—	—	—	—	—
Königsberg		1895	103	126	128	302	136	165	174	169	155	138	—
Magdeburg	a	1905	—	102	168	256	—	—	—	—	—	—	—
		1895	89	141		245	—	—	—	—	—	—	—
München	a	1905	—	204[5])		324[5])	—	—	—	—	—	—	—
B.-Neukölln . . .		1900	251	200		304	125	158	180	168	156	163	149
Posen	c	1905	—	176	—	232	—	—	—	—	—	—	—
„		1900	117	110	155	269	132	147	170	169	161	141	119
„		1895	—	—	—	—	129	161	186	181	167	134	109
B.-Schöneberg . .	a	1900	—	179	284	442	—	—	—	—	—	—	—
		1900	257	244		375	152	214	238	230	221	204	188

a = für 1 heizb. Zimmer, nicht Küche; b = für 1 heizb. Zimmer oder Küche; c = für einen Wohnraum.

1) K = Keller, E = Erdgeschoß. 2) Obere Reihe Gebäude ohne, untere Reihe Gebäude mit Kellerwohnungen. 3) Für Cöln gelten die Zahlen von 1897 und für Essen die Zahlen von 1900 für einen Wohnraum. 4) Bei dem hohen Preis dürfte es sich hier wohl um Geschäftskeller handeln. 5) Mit Nebenräumen.

Nach Evert, Zeitschr. des Königl. Preuß. Statist. Bureaus, 42. Jahrg., 1902, S. 167 und Statist. Jahrb. deutscher Städte, XVI, S. 459.

nur aus einem Raum ohne jede Zubehör — einer sogenannten Kochstube — besteht. Durchschnittsziffern für ganze Städte sind im übrigen aus den früher dargelegten Gründen nur mit erheblichen Einschränkungen zu verwenden; Lage, Alter, Beschaffenheit der Wohnungen ergeben im einzelnen große Preisabstände, die hier verwischt erscheinen; auch läßt sich nicht ersehen, mit welcher Zahl die einzelnen Preisstufen an der Durchschnittsziffer beteiligt sind.

Dagegen lassen sich den Spalten 6 bis 12 der Tabelle 19° — Mietspreise nach der Stockwerkslage getrennt — einige Angaben entnehmen, die durch Durchschnittsziffern hinreichend zu begründen sind und nur anderweitig festgestellte Tatsachen bestätigen. Die Wohnungsverteuerung in Deutschland kommt aus dem Osten. Nicht der Westen mit seiner hochentwickelten Industrie, seinen im allgemeinen höher stehenden Löhnen, seiner teureren Lebenshaltung, seiner wohlhabenderen Bevölkerung hat die teuersten Mieten; sondern diese finden sich im Osten. Der Berliner Vorort Neukölln mit seiner überwiegenden Arbeiterbevölkerung und zahllosem Proletariat zeigt höhere Mietziffern als — Cöln mit seiner gemischten und wohlhabenden, zum Teil sogar reichen Einwohnerschaft. Die Mieten in Breslau und Posen stehen durchschnittlich ebenso hoch wie in Hannover. Wir sehen auch hier, daß die Mißstände der Wohnungsverteuerung in Deutschland nicht auf natürliche Vorgänge zurückzuführen sind, sondern daß sie auf bestimmten Einrichtungen beruhen, die sich in ihrer vollen Schärfe zunächst im Osten herausgebildet haben. —

Eine Untersuchung des Statistischen Amtes der Stadt Berlin-Schöneberg berechnet die Wertbewegung, die in dem gemeinen Wert der Grundstücke in dem an Berlin angrenzenden Teil von Schöneberg nach erfolgter Bebauung späterhin eingetreten ist. Die für die Jahre 1900 bis 1908 angestellte Berechnung (Vierteljahrsberichte I, H. 3, S. 41) zeigt, daß von der gesamten Wertsteigerung der Häuser, im Betrage von 17,5 Millionen M., nur 2,8 Millionen M. auf bauliche Veränderungen, und 14,7 Millionen M. auf Wertsteigerungen der in ihrem Bestande nicht veränderten Baulichkeiten zurückzuführen sind. Wesentlich ist noch, daß diese Wertbewegung in eine Zeit steigenden Diskonts und erhöhten Hypothekenzinsfußes fiel, die eigentlich eine starke Herabdrückung des kapitalisierten Wertes hätte bewirken müssen, so daß selbst die Erhaltung des Gleichstandes des Kapitalwertes nur durch starke Mietserhöhungen möglich war; s. oben S. 152. — Vgl. hierzu die Wertentwicklung vor dem erstmaligen Verkauf bei Berliner Grundstücken, hier oben S. 146.

Ein umfangreiches Material über die Entwicklung der Kleinwohnungsmieten in Deutschland und dem Auslande wird in den jüngsten Untersuchungen des Vereins für Sozialpolitik (Schriften, Bd CVL, I. und II. Teil, Leipzig 1914 f.) mitgeteilt. Die Erhebungen beziehen sich hauptsächlich auf den Zeitraum von 1890—1910 und gehen im einzelnen bis 1912. Für den Abschnitt 1890—1910 zeigt sich in den verschiedenen

Großstädten allgemein eine Mietssteigerung von 30—35 %; in München ist für die Zeit von 1895—1912 eine Steigerung von 50 % zu verzeichnen, wovon auf den Zeitraum 1905—1912 allein 30 % entfallen. Die Mietserhöhungen dieses Zeitabschnittes fallen zusammen mit einer allgemeinen Steigerung der Kosten der Lebenshaltung; s. auch oben Wegfall der Eigenproduktion, S. 80. Im Großherzogtum Hessen zeigen (nach dem Bericht des Wohnungsinspektors 1913) die Mieten, mit Ausnahme einiger Gemeinden, allgemein die Tendenz zur Aufwärtsbewegung; die Steigerung 1910—1912 betrug in einer großen Anzahl von Gemeinden 25—33⅓ % und erreicht in einzelnen Fällen einen noch höheren Satz. Beachtenswert ist, daß nicht etwa nur in städtischen Gemeinden die Grundrente steigt, sondern daß sie auch in den ländlichen Gemeinden von der Erhöhung ergriffen wird und hier hinsichtlich des Grades der Steigerung oftmals keineswegs hinter den Städten zurückbleibt; a. a. O. S. 24. In Westfalen hat der Bericht des Kleinwohnungsvereins für das Jahr 1908 eine Zeit wirtschaftlichen Rückgangs zu verzeichnen; trotzdem ergab sich „eine empfindliche Steigerung der Mieten bei sinkenden Lohnsätzen". Vgl. über Mietssteigerung bei rückläufiger Konjunktur oben S. 154.

Wegen der hiervon abweichenden Entwicklung im Auslande vgl. Karl v. Tyszka, Löhne und Lebenskosten, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. CVL, III. Teil, S. 278: „Im Gegensatz zum englischen Arbeiter, dessen Lebenskosten infolge des Rückgangs der Mietsrenten im letzten Jahrzehnt geringer gestiegen sind als die Haushaltskosten allein, ist der deutsche Arbeiterhaushalt durch die Steigerung der Mietspreise besonders im letzten Jahrzehnt, noch beträchtlich mehr belastet worden"; s. auch a. a. O. S. 211. In Belgien ist der Stand der Wohnungsmieten ein wesentlich niedrigerer als in Deutschland; s. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I. Die Mieten in Holland sind trotz neuerer Erhöhungen selbst in den Großstädten mit Stockwerksbau erheblich, in den Städten mit Flachbau bedeutend niedriger als in Deutschland. Ungünstige Mietsverhältnisse finden sich dagegen in den Wiener Mietskasernen. Bei der Bewertung der niedrigeren Mieten der Flachbauländer sind außerdem die Vorzüge der Wohnweise — günstigere Wohnform, private Freiflächen — in Betracht zu ziehen.

Die Gestaltung der Mietswerte in Frankreich ergibt nach Karl v. Tyszka, a. a. O. S. 48, in dem auf einen Bewohner entfallenden Mietsbetrag in den 22 Jahren von 1878—1900 eine Steigerung von 19 Frcs. oder ca. 10 %. Die Indexziffern zeigen folgendes Ergebnis:

Der durchschnittliche Mietswert betrug (1889 = 100):

	per Grundstück	per Wohnung	per Bewohner
1862	67,7	—	—
1878	83,7	87,3	95
1889	100	100	100
1900	107	102,6	104,5

Die französische Gebäudesteuer liefert ein umfangreiches Material für die Entwicklung der Grundstückswerte. Da die Veranlagungsgrundsätze für die Besteuerung in Deutschland und in Frankreich nicht übereinstimmen, sind die absoluten Ziffern nicht ohne weiteres vergleichbar. Dagegen können wir die Ziffern der Bewegung der Mietswerte für einen längeren Zeitraum einander gegenüberstellen, um hieran —

da nur Erhebungen von gleicher Grundlage verglichen werden — die Richtung der Wertentwicklung zu verfolgen. Für Berlin und Paris sind die Ziffern die folgenden:

Paris	1891	1901
Vermietungswerte	573 877 787,— Frcs.	635 521 100,— Frcs.
Bevölkerung	2 424 705	2 714 008
Mietsaufwand auf den Kopf .	236,70 „	234,15 „
Bevölkerung . . Zunahme .	1891/1901 11,93 %	= 1,19 % jährlich
Mietsaufwand . Abnahme ..	1891/1901 — 1,08 %	
Berlin	**1891**	**1901**
Nutzertragswerte	274 571 912,— M.	369 463 162,— M.
Bevölkerung	1 606 617	1 898 997
Mietsaufwand auf den Kopf .	170,90 „	194,60 „
Bevölkerung . . Zunahme .	1891/1901 18,20 %	= 1,82 % jährlich
Mietsaufwand . Zunahme .	1891/1901 + 13,90 %	

Die Zahlen zeigen, in welchem Umfange für die Bodenpreisbildung in Berlin, neben den natürlichen Voraussetzungen des Wohnungswesens, andere Momente entscheidend sind. Der Prozentsatz der Bevölkerungszunahme in Paris und Berlin ist während der Zählperiode weder an sich besonders hoch, noch zeigt er zwischen den beiden Städten eine wesentliche, die Preisentwicklung ausschließlich bestimmende Verschiedenheit; der jährliche Bevölkerungszuwachs betrug 1891—1901 in Paris 1,19%, in Berlin 1,82%. Hierbei ergibt sich indes für Paris eine Abnahme des Mietsaufwandes um 1,08% in 10 Jahren; Berlin dagegen hat in der gleichen Zeit eine Zunahme des Mietsaufwandes um nahezu 14% aufzuweisen. Vgl. hierzu meine Besprechung der Statistik von Georges Payelle, Schmollers Jahrb., Bd. 28, H. 1, S. 402 f.

5. Wohnungsbenutzung.

§ 47. Unter den Kleinwohnungen ist ein großer Teil mit einer übermäßigen Bewohnerzahl belegt. Eine mechanische Grenze für die Personenzahl, die in unbedenklicher Weise in einem Raum untergebracht werden kann, läßt sich schwer ziehen. Einerseits ist die Größe des Raumes zu berücksichtigen. Andererseits ergibt die Zusammendrängung der Insassen einer Wohnung, eventuell mit Familienfremden, in einer geringen Anzahl von Räumen unter allen Umständen sittlich und gesundheitlich schlechtere Bedingungen, als die Verteilung der Bewohner auf eine größere Anzahl, wenn auch kleinerer Räume. Im allgemeinen pflegt man in Deutschland eine Belegung mit fünf Personen für je einen Raum als Höchstzahl zu bezeichnen, während in England bereits eine Belegung mit mehr als zwei Personen auf den Raum als Überfüllung gilt.

Eine in Preußen vorgenommene Erhebung für das Jahr 1900 zeigt, daß in einer Anzahl von Städten unter den kleinen Wohnungen, die aus einem (heizbaren oder nicht heizbaren) Zimmer mit oder ohne Zubehör bestehen, ein erheblicher Prozentsatz — zwischen 10 und 24% — eine Bewohnerschaft von sechs Personen und darüber zählte. Für einzelne Städte, Berlin und Vororte, Frankfurt a. M. und Altona, liegen

nach Wohnungsgröße und Bevölkerungszahl genauere Auszählungen vor, die ein ungünstiges Bild der Wohnweise und der Zusammendrängung ergeben; s. den Abdruck Handbuch, 3. Aufl., S. 200 und die Ziffern hier oben S. 185f.).

Nimmt man als Maßstab die Belegung von sechs und mehr Bewohnern für ein heizbares Zimmer, von 11 und mehr Bewohnern für zwei heizbare Zimmer, so ergibt sich für 1905 folgende Tabelle:

Tabelle 20.

Die übervölkerten Wohnungen am 1. Dez. 1905.

Stadt	1 hzb. Z. mit 6 u. m. Bew.		2 hzb. Z. mit 11 u. m. Bew.		Zus.		1 hzb. Z. m. 6 u. m. Bew.		2 hzb. Z. mit 11 u. m. Bew.		Zus.		1 Wohnr. m. 6 u. m. Bew.	2 Wohnr. m. 11 u. m. Bew.	Zus.	
	Küche nicht als hzb. Z. gerechnet						Küche als hzb. Z. gerechnet									
	Anz.	%[1]	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	%	Anz.	Anz.	Anz.	%[1]
Altona . . .	1 773	4,39	60	0,15	1 833	4,54	43	0,10	23	0,6	66	0,16				
Berlin	24 024	4,59	416	0,08	24 440	4,67	546	0,10	109	0,02	655	0,13	297	68	365	0,07
Breslau . . .	6 694	5,86	182	0,16	6 876	6,02	2387	2,09	97	0,08	2484	2,17	1651	69	1720	1,5
Charlottenburg .	1 600	2,84	73	0,13	1 673	2,97	60	0,11	10	0,02	70	0,12	42	6	48	0,08
Erfurt	1 155	5,10	116	0,51	1 271	5,61										
Essen[2]) . . .													7	9	16	0,03
Hamburg . . .	5 399	2,96	263	0,14	5 662	3,10	108	0,06	60	0,03	168	0,09	1	2	3	0,00
Kiel	341	1,03	34	0,10	375	1,13	5	0,02	5	0,02	10	0,03				
Königsberg . .	4 550	9,13	80	0,16	4 630	9,30	298	0,60	69	0,14	367	0,74	179	10	189	0,38
Leipzig . . .	3 692	3,22	295	0,26	3 987	3,48	90	0,08	43	0,04	133	0,12	7		7	0,01
Lübeck	1 330	6,07	32	0,15	1 362	6,22	231	1,05	9	0,04	240	1,10	16	1	17	0,08

Nach dem Statist. Jahrb. deutscher Städte, XVI, S. 449.

Einen genauen Einblick in die großstädtischen Wohnverhältnisse gewähren die Erhebungen der Krankenkassen. Die jährlichen Wohnungserhebungen der Allgemeinen Ortskrankenkasse Berlin (bearbeitet von Albert Kohn) behandeln die Wohnverhältnisse der Kassenmitglieder in regelmäßigen Veröffentlichungen. Die Untersuchung erstreckt sich im Jahre 1916 auf 21 453, i. J. 1917 (Einschränkung der Besichtigungen infolge von Personalmangel) nur auf 17 807 Aufenthaltsräume. In Räumen mit höchstens 10 qm Bodenfläche wohnten 1917 188 = 5,60 % Männer und 783 = 5,42 % Frauen gegen 6,56 bzw. 6,13 % i. J. 1916. Die Höhe der absoluten Ziffer der Frauen ist durch die Kriegsverhältnisse verursacht. Ferner erscheinen die Zustände hier wie in manchen anderen Beziehungen dadurch günstiger, daß in zahlreichen Haushaltungen männliche Angehörige, die vorher die Räume mitbewohnten, zum Heeresdienst eingezogen sind. Es wurden gezählt 1531 Patienten = 8,65 % gegen 1920 = 8,96 % im Vorjahre, welche ihr Bett mit anderen Personen teilen mußten. Die Abnahme der Zahl der kleinsten Räume führt der Bericht für 1914 darauf zurück, daß die Kassenärzte die Kranken aus den überfüllten Räumen in die Krankenhäuser verweisen. Bestätigt wird dieser Sachverhalt durch die Verhandlungen über den Notstand der Überfüllung der städtischen Krankenhäuser in Berlin

1) In Prozenten sämtlicher bewohnten Wohnungen. — 2) Aufnahme v. 1. X. 1906.

i. J. 1905. Oberbürgermeister Kirschner hatte bemerkt, daß die Überfüllung zum Teil damit zusammenhänge, daß die Ärzte in der Einweisung von Kranken in die Krankenhäuser des Guten zuviel täten und nicht bescheiden genug seien. In einer Erwiderung weist Dr. Wolf Becher darauf hin, daß es sehr oft lediglich die äußeren Verhältnisse, d. h. die Mietsverhältnisse, sind, die den Arzt nach reiflicher Erwägung veranlassen müssen, die Behandlung der Kranken im Hause abzulehnen; Voss. Ztg., 18. Febr. 1905.

Schilderungen von Berliner Wohnverhältnissen finden sich in dem Jahresbericht des Evangelisch-Kirchlichen Hilfsvereins in Berlin für 1908. Die Einzelheiten sind in meinen Darlegungen, Archiv für Volkswohlfahrt, III. Jahrg., Nov. 1909, S. 65, wiedergegeben. Bemerkenswert ist hier noch, wie die Pflegeschwestern — ganz ungewollt — in ihrem Bericht die Bedingungen schildern, die die Mietskaserne für das Heranwachsen der Kinder bietet.

In einer Schrift von Alb. Südekum wird hingewiesen auf die sexuellen Dinge, die die Kinder in der Mietskaserne beobachten und nachahmen. Verfasser schildert (Großstädtisches Wohnungselend, 3. Aufl., S. 42) die „unbegreifliche Verderbtheit", zu der die Kinder in der Umwelt des Massenmietshauses verführt werden. Die Ausführungen verdienen besondere Beachtung, weil sie einen schweren Mißstand hervorheben, der nur bestimmten großstädtischen Wohnungsverhältnissen eigentümlich und, wie die Erörterungen a. a. O. zeigen, wohl vermeidbar ist.

In den Kleinwohnungen besteht eine weitverbreitete Bettennot. Vielfach ist für Personen, deren Trennung nach Alter oder Geschlecht erforderlich ist, kein eigenes Bett vorhanden. Der Mißstand ist teilweise auf Armut, in großem Umfang aber lediglich auf Mangel an Raum für die Aufstellung der Betten zurückzuführen. Nach der Erhebung der Berliner Ortskrankenkasse für 1914 ergibt sich, daß in 6909 Fällen, d. h. 35,81 % der Gesamtzahl die Bettverhältnisse ungenügend waren. Der Bericht bemerkt hierzu: „Wären die Ursachen dieser furchtbaren Zustände allein in Not und krasser Armut zu suchen, so wäre leichter und mit geringeren Mitteln Abhilfe zu schaffen; allein in außerordentlich vielen Fällen ist es nicht möglich, noch ein Bett aufzustellen, weil es an Platz mangelt"; a. a. O. S. 69. Vgl. die Berichte für 1916 und 1917 mit Literaturangaben S. 71 bzw. 61, und Bericht des hessischen Wohnungsinspektors für 1909, S. 31; Bernhardt, Schlafverhältnisse von Berliner Gemeindeschülern; Weißkopf, Verhältnisse in Fürth, Jahrbuch der Bodenreform 1910, S. 789 und die Schilderung von v. Gruber, oben S. 187.

Die Anlage der Aborte ist in den Vielwohnungshäusern oftmals eine unzureichende und die Benutzung durch eine Mehrzahl von Familien findet sich überaus häufig. In Berlin betrug i. J. 1905 die Zahl der Wohnungen mit gemeinsamem Abort noch 34 % der Gesamtziffer; da diese Einrichtung in der Hauptsache nur bei der Kleinwohnung besteht, ist der auf diese Wohnungsgattung entfallende Prozentsatz beträchtlich höher. Bei den durch die Berliner Ortskrankenkasse i. J. 1917 untersuchten Fällen befanden sich von den Aborten in den Vorderhäusern 38,19 %, in den Hinterhäusern 49,96 % auf Treppenabsätzen und 5,27 bzw. 6,39 % auf den Höfen.

Bei der Ausmessung der Bodenfläche und des Luftraumes der Wohnungen ist zu berücksichtigen, daß in der deutschen Kleinwohnung die Schränke und Möbel einen großen Teil des Raumes wegnehmen, während in den Flachbauländern an Stelle des freistehenden Mobiliars allgemein Nischen und Wandschränke für die Unterbringung von Kleidern, Gerätschaften, Geschirr, Wäsche usw. angelegt sind. Auch bei kleinerer Bodenfläche bieten in Holland und England die Zimmer mehr nutzbaren Raum, während in Deutschland der von den Großmöbeln beanspruchte Raum in Abzug zu bringen ist. Vgl. hierzu die Untersuchung der Berliner Ortskrankenkasse für 1909; H. Wagner, Zeitschr. f. Wohnungswesen, 12. Januar 1911, S. 103; Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 152.

Zu den schwersten Schädigungen in den Kleinwohnungsverhältnissen gehört das Schlafgängerwesen. Die überwiegende Mehrzahl der Haushaltungen mit Schlafleuten entfällt auf die Kleinwohnungen von 1—3 Räumen, wobei jeder abgesonderte Raum als Wohnraum gezählt wird.

Eine von Evert für 1900 berechnete Aufstellung ergibt, daß unter den Haushaltungen mit Schlafleuten auf die Kleinwohnung von zwei Räumen, d. h. hier von Stube und Küche, in Berlin 41,18 %, in Neukölln 42,38 % entfallen. (Zeitschr. d. Preuß. Statist. Landesamtes, 42. Jahrg., S. 183.) Wegen der Berliner Ziffern für 1910 und der Münchener Verhältnisse s. oben S. 185 f. Im Jahre 1905 wurden Schlafleute (einschließlich deren Kinder) gezählt in

Tabelle 21.

	Anzahl	% der Bevölkerung		Anzahl	% der Bevölkerung
Berlin	104 081	5,55	Dresden	13 860	2,81
Breslau	14 733	3,46	Düsseldorf	10 065	4,12
Charlottenburg	8 114	3,5	Elberfeld	2 390	1,5
Chemnitz	7 422	3,39	Freiburg	2 558	3,78
Cöln	10 855	2,66	Leipzig	18 725	3,75
			Plauen	5 992	5,84

Statist. Jahrb. deutscher Städte, XVI, S. 467.

Die Ziffern erscheinen am stärksten in Berlin und Plauen. Vgl. die Gesamtzahlen der Schlafleute und Zimmermieter, a. a. O. S. 470. In Hamburg ist der Prozentsatz der Wohnungen mit Schlafgängern in 5 Jahren von 1900—1905 von 19,85 % auf 21,82 % gestiegen, „ein beredtes Zeichen für die in letzter Zeit dauernd steigenden Mietspreise der Wohnräumlichkeiten. Somit sieht sich ein erheblicher und wachsender Teil der Bevölkerung genötigt, familienfremde Elemente in die Haushaltung aufzunehmen"; Statistik des Hamburgischen Staates, H. 25, 1910, S. 71. Günstiger werden die Untermietsverhältnisse im Königreich Sachsen seitens der Statistik beurteilt. Am 1. Dezember 1905 wurden 1 075 268 Haushaltungen mit 4 183 686 Haushaltungsmitgliedern, 40069 Besuchsfremden und 178 236 Zimmermietern (1. Dezember 1900: 81 380) und Schlafleuten (96 856) festgestellt. Nach der Wohnungserhebung der Stadt Plauen im Dezember 1905 war nur reichlich der fünfte Teil

der Schlafleute genötigt, mit Haushalts- oder anderen Schlafgenossen den Schlafraum zu teilen. Vgl. indes oben Tabelle 21.

Die sittlichen Schäden, welche durch die Wohnverhältnisse entstehen, sind oft genug geschildert worden. Hier möge nur der Gerichtsbericht eines einzigen Tages (8. März 1908) aus einer Berliner Zeitung Platz finden:

„Der in Moabit wohnende Arbeiter K. hatte die einzige Stube seiner Wohnung noch an zwei Schlafburschen abvermietet. In dieser schliefen außerdem noch die beiden 11 bzw. 8jährigen Töchter des K., die Eltern selbst in der Küche. Erst als das 11jährige Kind über Schmerzen im Leibe klagte schöpften die Eltern Verdacht. Ein Arzt konstatierte, daß die kleine K. mit einer häßlichen Krankheit behaftet war. Es stellte sich heraus das der bei K. wohnende Angeklagte W., während der Vater des Mädchens tagsüber auf Arbeit war und die Mutter Aufwartedienste versah, sich an dem Kinde in schändlicher Weise vergangen hatte. Das Gericht erkannte auf eine Zuchthausstrafe von $1^1/_4$ Jahren. — Ganz ähnlich lag ein zweiter Fall eines Attentats auf kleine Kinder, der die sechste Strafkammer des Landgerichts I beschäftigte. Hier war der Arbeiter E. wegen Verbrechens gegen die §§ 175 und 176, 3 StGB angeklagt. Auch dieser wohnte als Schlafbursche bei einer aus fünf Köpfen bestehenden Familie im Norden Berlins. Während der Abwesenheit der Eltern verging sich E. nicht nur an den beiden kleinen Knaben seiner Wirtsleute, sondern auch noch an dem 8jährigen Kinde eines anderen Hausbewohners. Das Urteil gegen ihn lautete auf $1^1/_2$ Jahre Gefängnis. — Wegen Sittlichkeitsverbrechens mußte sich ferner der Monteur G. vor dem Strafrichter verantworten. Dieser wohnte als Aftermieter bei einem Restaurateur B. Er verging sich an der 9jährigen Tochter seines Wirtes. Die Kleine lockte jedoch durch ihr Schreien die Mutter herbei. Gegen G. lautete das Urteil auf 1 Jahr Gefängnis. — Eine erst 14jährige Mutter mußte als Zeugin in einer anderen Verhandlung erscheinen. In dieser war der Handlungsgehilfe M. wegen Sittlichkeitsverbrechens angeklagt. Der Angeschuldigte wohnte im Hause bei einem Arbeiter F. als Schlafbursche. Nachdem er die damals 12jährige Tochter seiner Wirtsleute durch Geschenke gefügig gemacht hatte, verging er sich an dem Kinde. Dieses Verhältnis währte längere Zeit und wurde erst entdeckt, als sich Folgen einstellten. Das Urteil gegen M. lautete auf $1^1/_2$ Jahre Gefängnis." —

Die Benutzung und Belegung der Wohnungen zeigt, daß die Zahl der einer Familie zur Verfügung stehenden Zimmer, ganz abgesehen von deren Raumgröße, von entscheidender Bedeutung ist. Eine Familienwohnung von ungenügender Räumezahl, die zur Gemeinschaft der Geschlechter und Familienfremden zwingt, kann, von ihren sonstigen Mängeln abgesehen, nicht als zulässiger Behausungstypus gelten.

Vgl. Lic. Fuchs-Rüsselheim, Die Wohnung und das heranwachsende Geschlecht, Ernst Ludwig-Verein Darmstadt, praktische Wohnungsfürsorge 1908, Bd. I, S. 91. Die Einzelheiten der Wohnungsanlage

und der Bauform fallen in das bautechnische Gebiet und sind in späteren Abschnitten zu behandeln.

6. Gesundheitliche Verhältnisse. Krankheiten.

§ 48. Auf die gesundheitlichen Verhältnisse haben Hausform und Wohnweise wesentlichen Einfluß. Zu den Hauptforderungen, die im Interesse der Erwachsenen und namentlich der Kinder zu stellen sind, gehört die leichte Erreichbarkeit der frischen Luft und der Bewegung außerhalb der geschlossenen Wohnräume. Das System der Stockwerkshäufung steht der Erfüllung dieser Forderung in einer doppelten Richtung entgegen; der hohe Bodenpreis, wie die Bauform verhindern die Zuteilung privater Freiflächen; die Stockwerkslage erschwert das Verlassen der Wohnung und verhindert die Beaufsichtigung der Kinder.

Unter den Hygienikern, die sich im übrigen zumeist auf dem Gebiet der ausgleichenden Maßnahmen bei Stockwerkshäufung betätigten, haben namentlich Alfred Grotjahn, F. Kaup, M. v. Gruber den gesundheitlichen Wert des Bausystems vorangestellt. In knapper Formulierung wird die gesundheitliche Bedeutung der Wohnweise von C. Flügge gekennzeichnet: „die Besiedelungsdichte und das Wohnen in hohen Stockwerkshäusern, das dem Großstädter reichlichen Aufenthalt und Bewegung im Freien unmöglich macht, ist als hauptsächlichste Ursache für die Verschlechterung der Konstitution der Großstädter anzusehen“ (Sperrdruck des Originals); Großstadtwohnungen und Kleinhaussiedelungen. Jena 1916, S. 123.

Zu den Krankheiten, die ärztlicherseits mit unzureichenden Wohnverhältnissen in Verbindung gebracht werden, zählt die Rhachitis — Knochenerweichung, Verkrümmung — die sich bei Kindern in Stockwerkswohnungen häufig, im Kleinhaus dagegen selten findet. Der Zusammenhang mit dem Bausystem ist bei dieser Krankheit, einem der schlimmsten Schädlinge städtischer Volksentwicklung, nach verschiedenen Richtungen festgestellt.

Bei Untersuchungen, die Dr. Mey an tausend Impflingen, fast ausschließlich der Arbeiterbevölkerung angehörend, vornahm, ergab sich, daß 86,5 % der Kinder mehr oder weniger Zeichen von Rhachitis aufwiesen, ein Zustand, für den in erster Linie der Aufenthalt in geschlossenen und überfüllten Räumen und erst in zweiter Linie die unzweckmäßige Ernährung in Betracht kommt. In gleicher Weise wird von Gindes-Rußland und v. Hansemann-Berlin der Mangel an frischer Luft und der Einfluß schlechter Wohnverhältnisse als begründende Ursache der Rhachitis, andererseits von A. Grotjahn die Zugänglichmachung frischer Luft und Bewegungstätigkeit als Ursache des Nichtvorkommens der Krankheit bezeichnet. Im Jahre 1912 untersuchte Dr. Georg Levy 1000 Erstimpflinge in Berlin mit dem Befund, daß 97,8 % rhachitische Symptome zeigten und nur 2,2 % sich als vollständig frei erwiesen. Die Schwere der Rhachitis hält gleichen Schritt mit

der Höhe der Belegung der Wohnräume. Nur bei zwei Fällen fand sich Rhachitis in größeren Wohnungen; aber das eine Kind hatte eine tuberkulöse Mutter, während in dem zweiten Falle Syphilis beider Eltern vorlag; Rhachitis und Wohnung, Archiv f. soziale Hygiene, VIII, 1913, S. 365f. — Der Chemnitzer Schularzt Dr. Ad. Thiele faßt seine Feststellungen an Schulkindern dahin zusammen: wir sagen nicht zuviel, wenn wir die Rhachitis als die Wurzel alles Übels ansprechen. . . . Wir können die Rhachitis als eine ausgesuchte Großstadtkrankheit bezeichnen; Zeitschrift für Schulgesundheitspflege, Bd. XXIV, 1911, S. 497.

Es handelt sich indes, wie schon die ersterwähnten Arbeiten zeigen, nicht um eine Großstadtkrankheit schlechthin, sondern lediglich um ein in Verbindung mit einem schlechten Wohnungssystem auftretendes Übel. Alfred Grotjahn kennzeichnet die Zusammenhänge folgendermaßen: „Zu meinem größten Erstaunen wurde ich gewahr, daß die Krankheit, die sich in Berlin und seinen Vororten an der Mehrzahl der sorgfältig gekleideten Proletarierkinder schon im Vorübergehen diagnostizieren läßt, mit verschwindenden Ausnahmen unter den zerlumpten Rangen des Londoner Arbeiterviertels vollkommen fehlt. Vielmehr weisen die Kinder einen ganz vortrefflichen Ernährungszustand auf, sind rotwangig und kräftig in allen ihren Bewegungen. Das Londoner Arbeiterkind ist eben trotz der ungeheuren Größe der Stadt in viel höherem Maße Freiluftwesen als die deutschen Kinder in den mit Mietskasernen bebauten Groß- und Mittelstädten Deutschlands, die mit Treppen und Korridorabschlüssen dem Kinde den Weg ins Freie erschweren und namentlich den eigentlich selbstverständlichen Aufenthalt des kleinen Kindes in Hof und Straße immer erst zu einer Aktion machen, die wegen ihrer Umständlichkeit kaum täglich und dann nur für kurze Zeit ins Werk gesetzt wird. Es ist sicher kein Zufall, daß man in den schottischen Großstädten, die in deutscher Art mit hohen Mietskasernen bebaut sind, auch wieder zahlreiche rhachitische Kinder antrifft.“ Handb. d. Hygiene, Suppl.-Bd. IV, Jena 1905, S. 769 und Soziale Pathologie, Berlin 1912, S. 371. Vgl. die hiermit übereinstimmenden Schilderungen von Alb. Südekum, Großstädtisches Wohnungselend, 3. Aufl., Berlin 1909, S. 32 und die Ausführungen von Lanzendorf (Zeitsch. „Die Volksgesundheit“ 1913), der darauf hinweist, daß Prof. Kassowitz-Wien zuerst die mangelhafte Luftzufuhr in den Wohnungen der Wiener Mietskasernen als Ursache der Rhachitis bezeichnet hat.

Untersuchungen über das Gedeihen der Kinder und die Sterblichkeitsziffern unter verschiedenen Wohnverhältnissen — Kleinhaus, Stockwerksbau, beschränkte und größere Räumezahl der Wohnung — werden mitgeteilt von J. Kaup, Handwörterbuch der sozialen Hygiene, II, S. 821f. Bei den auf die größere oder kleinere Zahl der Wohnräume bezüglichen Ziffern ist indes, im Gegensatz zu den vorerwähnten gleichartigen systematischen Umständen, die Verschiedenheit der Einkommensverhältnisse zu berücksichtigen, worauf Kaup, a. a. O. S. 824 hinweist. Vgl. die Statistiken über die günstigen Sterblichkeitsziffern in Kleinwohnungen von Ulm und in Gartenstädten, Grotjahn, Soziale Pathologie, 1911, S. 629.

§ 49. Für die Frage der Säuglingssterblichkeit, ein Hauptstück des Bevölkerungsproblems, ist neben dem Einkommen und der

Lebenshaltung der Eltern als subjektivem Faktor, die Wohnung als objektiver Faktor in Betracht zu ziehen.

Die Beziehungen zwischen Wohnungstypus und Säuglingssterblichkeit wurden zuerst hervorgehoben von Dr. Meinert-Dresden in einer im Jahre 1888 veröffentlichten Abhandlung. Als einen wesentlichen Umstand der Gesundheitsschädigung erkannte Meinert den Mangel der direkten Durchlüftung, wie er bei der Kleinwohnung durch den Grundriß der Mietskaserne bedingt ist. „Im allgemeinen war nur in solchen Wohnungen die Sterblichkeit an Sommerdiarrhöe zu finden." Deutsche Medizinische Wochenschrift, XIV, Nr. 24, 1888, S. 491. — Bei einer im Jahre 1898 durch W. Prausnitz in Graz vorgenommenen Erhebung über Säuglingssterblichkeit wurden als durchlüftbar gefunden 27,4 %, teilweise durchlüftbar 7,1 %, nicht durchlüftbar 65,5 %, so daß es sich also in zwei Dritteln aller Fälle um Wohnungen handelte, deren Anlage eine genügende Zufuhr frischer Luft nicht oder kaum gestattete; W. Prausnitz, Säuglingsernährung und Säuglingssterblichkeit, München 1902, S. 109. Eine Untersuchung von Dr. H. Liefmann und Dr. Alfred Lindemann über die Lokalisation der Säuglingssterblichkeit in Berlin und ihre Beziehungen zur Wohnungsfrage (Medizinische Klinik 1912, Nr. 26, 27 und 28) ergab, daß die Bezirke niedriger Sterblichkeitsziffer die Altstadt (trotz einer nicht geringen Geburtenzahl) und der Südwesten nebst Tiergartenviertel sind mit 16,3, 10 und 15 % der Lebendgeborenen; die Bezirke mit höchster Sterblichkeitsziffer dagegen sind — die Stadterweiterungsbezirke Gesundbrunnen und Wedding, also Neubaugebiete, mit 31,2 und 24,7 %. „Die Peripherie der Stadt zeigt die allergrößte Mortalität (S. 4)." Während ferner in Berlin im Jahre 1910 nur 48,4 % der Wohnungen in Hinterhäusern lagen, beträgt der Anteil der Hinterwohnungen an der Säuglingssterblichkeit 70 %. Die Verteilung nach der Stockwerkslage zeigt „ein gleichmäßiges Ansteigen der Sterbefälle mit der Höhe der Stockwerke". Die Bezirke Berlins, die bei der Liefmann-Lindemannschen Studie als Mittelpunkt der Säuglingssterblichkeit hervortreten, sind im übrigen die gleichen, die bei einer Untersuchung Nesemanns als Hauptherde der Diphtherie und des Scharlachs festgestellt wurden. Die Verfasser glauben, daß ihre Feststellungen der oben erwähnten Auffassung von Meinert widersprechen, weil die größte Sterblichkeit sich in den Außenbezirken findet, die eine freie Lage haben könnten, allerdings aber, wie hinzugefügt wird, „nicht überall in Wirklichkeit frei liegen". Die Annahme eines Widerspruchs beruht auf einem Mißverständnis; es besteht vielmehr volle Übereinstimmung. Die von Meinert hervorgehobenen Übelstände des Wohnungstypus (Kasernierung) finden sich gerade am stärksten in den Neubaubezirken; s. oben.

Die Art des Wohnens hat nach Regierungsrat Pistor einen außerordentlichen Einfluß auf die Gefährdung der Kinder im ersten Lebensjahre. Hierbei muß vor der Annahme gewarnt werden, als ob die Säuglingssterblichkeit eine Auslese der schwächsten Kinder bewirke und somit die Erhaltung eines gesunden Menschenschlags fördere. Der größte Schaden für die Volkskraft ist allerdings nicht die Säuglingssterblichkeit, sondern die Säuglingsschwächung; Bericht des Ernst-

Ludwig-Vereins, Darmstadt 1911. — Daß der während der letzten Jahrzehnte eingetretene Rückgang der Säuglingssterblichkeit neben den Maßnahmen der Säuglingsfürsorge vor allem durch den starken Rückgang der Geburtenziffer (in Schöneberg von 36,25 pro Mille im Jahre 1886 auf 16,37 pro Mille im Jahre 1910) verursacht ist, wird von R. Kuczynski hervorgehoben; Jugendfürsorge in Schöneberg 1911.

Beziehungen zwischen Kinderzahl und Wohnung ergeben sich nach zwei Richtungen; einmal hinsichtlich der Unterkunft kinderreicher Familien, ferner hinsichtlich der Einwirkungen der Wohnverhältnisse auf die Geburtenhäufigkeit.

Die Klagen über die Schwierigkeiten, die den kinderreichen Familien in den Großhäusern gemacht werden, sind so allgemein, daß sie kaum mehr der Erläuterung durch Beispiele bedürfen. Der Hausbesitzer im Vielwohnungshaus wünscht aus verschiedenen Gründen keine Familien mit Kindern und bevorzugt die kinderlosen Ehepaare. Erfahrungen aus verschiedenen Städten für das Jahr 1914 werden seitens des Verbandes deutscher Militärhandwerker (Elberfeld) mitgeteilt: „Bei Nachfrage ist das erste: wieviel Kinder haben Sie? Bei zwei Kindern hält es schon schwer, eine Wohnung zu bekommen (Danzig). Kinderreiche Familien bekommen in der Stadt kaum Wohnung (Graudenz). Kinderreiche Familien sind nicht gern gesehen (Münster). Kinderreiche Familien erhalten sehr schwer und dann nur in alten Häusern Unterkommen (Siegburg). Kinderreiche Familien will niemand aufnehmen (Trier). Kinderreiche Familien können nur schwer Wohnungen bekommen (Ulm)." Die Angaben werden nur als eine kleine Auswahl, zudem nicht der übelsten Verhältnisse, bezeichnet. Fälle der Kündigung bei Geburt eines Kindes werden häufig berichtet; mehrfach sind Verträge bekannt geworden, in denen der Mieter sich verpflichten mußte, im Falle eines Familienzuwachses die Wohnung zu räumen.

Daß unzureichende Wohnverhältnisse zu den Umständen zählen, durch die ein Herabgehen der Geburtenhäufigkeit bewirkt wird, kann keinem Zweifel unterliegen. Vgl. A. Grotjahn, Geburtenrückgang, 1914, S. 346: „Die Kinderbeschränkung wird in der städtischen Bevölkerung immer mehr sich ausdehnen, wenn wir nicht den unglücklichen Kasernentypus durch die weiträumige Bauweise wenigstens von jetzt ab abzulösen beginnen." S. auch Gretzschel, Zeitschr. f. Wohnungswesen, XIII, 1915, S. 277. Die Gebürtigkeitsziffern betragen in Berlin:

1880	1890	1900	1905	1910	1911	
39,94	31,86	26,72	24,60	21,45	20,84 ‰	
				20,53	19,86	ohne Auswärtige in öffentl. Anstalten.

Im Zusammenhang hiermit zeigt die für die Beurteilung des Wohnungswesens wichtige Hausstandsziffer (durchschnittliche Zahl der Mitglieder einer Haushaltung) folgenden Rückgang:

1871	1880	1910	
4,62	4,26	3,72	(ausschließlich Anstalten 3,60) Personen.

Nach Silbergleit, Statist. Jahrbuch der Stadt Berlin, 32. Jahrg., 1913, S. 111, wurden vom Rückgang der Fruchtbarkeit gerade die Stadtteile mit breiten Schichten der Arbeiterbevölkerung am meisten betroffen.

Zu bemerken ist, daß die seit 1905 eingetretene Abnahme keineswegs durch eine Verminderung der Zahl der Ehefrauen im gebärfähigen Alter herbeigeführt wurde; ferner zeigt es sich, daß die Abnahme für die höchstens 20 Jahre alten Mütter eine geringe ist (6,5 %), während sie sich allgemein mit den folgenden Altersstufen, zum Teil in starkem Maße, steigert. Von der Gesamtbevölkerung Berlins standen 1880 12,53 %, dagegen 1905 8,76 % im Alter von 0—5 Jahren; Silbergleit, Preußens Städte, 1908, S. 20. Vgl. über die Bedeutung der Wohnverhältnisse für den Geburtenrückgang, Westfälisches Wohnungsblatt, Januar 1916, S. 21. — Fragen der Volksvermehrung werden übersichtlich behandelt von Professor Mayet, der den Wert der Wohnungs- und Siedelungsverhältnisse hervorhebt und weiterhin eine Reihe von Vorschlägen — Ertüchtigung der Jugend, Kindererziehung, Versicherung, Beschaffung von Geldmitteln durch Besteuerung — erörtert; Die Sicherung der Volksvermehrung, Bibl. f. Soziale Medizin, H. 10, Berlin 1914. Bei aller Entschiedenheit, mit der die notwendige Fürsorge für die Volksvermehrung betont wird, wendet sich Mayet doch S. 21 gegen einseitige und undurchführbare Forderungen. Zu den Maßnahmen der Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien vgl. die in Crefeld getroffenen Veranstaltungen bei Frieda Rossié, Entwicklung des Crefelder Kleinwohnungswesens, Stuttgart 1917, S. 124; s. ferner B. Dernburg und E. Leyser, Heime für kinderreiche Familien, Berlin 1916; Beiträge zur Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien, Rheinische Blätter für Wohnungswesen, Märzheft 1917; Marie Baum, Verhandlg. d. Ver. f. Säuglingsfürs., Düsseldorf 1918. B. Schmittmann (Reichswohnversicherung, Stuttgart 1917) befürwortet die Erwerbung von Kinderrenten durch Ausbau der Invaliden- und Angestelltenversicherung.

Dem um das Siedelungswesen hochverdienten Landrat Berthold-Blumenthal bei Bremen verdanke ich die beifolgende, dem Preuß. Statistischen Jahrbuch 1915 entnommene Tabelle 22, die eine Anzahl von städtischen und ländlichen Kreisen Hannovers nach vier Gruppen zusammenstellt und die Zusammenhänge zwischen Bevölkerungsstand und Siedlungsweise erkennen läßt. Die drei Gruppen der Landkreise sind gleichartig industrialisiert; die Kreise, die in der Ansiedlung das Kleinhaus mit Landzulage festhalten, weisen Ziffern für die Geburtenhäufigkeit und den Bevölkerungsüberschuß auf, die über die Zahlen der rein städtischen, mit Stockwerkshäufung und Vielwohnungshaus bebauten Kreise um die Hälfte und mehr hinausgehen. Die Zuteilung von Produktivland an Industriearbeiter ist für das Gedeihen der Familie und namentlich der Kinder von entscheidender Bedeutung; s. oben S. 80.

Bezüglich der allgemeinen Behandlung der in den obigen Paragraphen besprochenen Fragen ist zu bemerken, daß für die Gesamtheit nicht ein Interesse an der Geburtenvermehrung schlechthin, sondern an dem Zuwachs von gesunden und kräftig erhaltenen Kindern besteht. Nicht auf die Zahl der Geburten allein, auf die zumeist hingewiesen wird, sondern auf die Gesunderhaltung der Kinder muß sich die Vorsorge richten, und aus diesem Gesichtspunkte sind die hier erörterten Beziehungen zu der Siedelungsweise zu beachten.

Tabelle 22.

Auf 1000 der mittleren Bevölkerung 1909/13 entfielen:

	Geborene einschl. Totgebor.	Gestorbene einschl. Totgebor.	Mehr Geborene als Gestorbene	Bauweise
Preußen Staat	30,6	17,0	13,6	
Provinz Hannover	28,1	15,1	13,0	
I. Stadtkreise:				
Hannover	21,8	13,9	7,9	A
Linden	27,3	13,5	13,8	A
Harburg	27,9	15,4	12,5	A
Geestemünde	27,3	14,5	12,8	A
II. Landkreise im Bereich industriereicher Stadtkreise:				
Hannover Land	25,2	14,2	11,0	A
Linden Land	26,2	13,6	12,6	A
Harburg Land	33,7	14,0	19,7	B
Geestemünde Land	34,2	15,1	19,1	B

	Geborene einschl. Totgebor.	Gestorbene einschl. Totgebor.	Mehr Geborene als Gestorbene	Bauweise
III. Landkreise m. Industrie und städtischer Bauweise:				
Nienburg	28,1	14,8	13,3	A
Peine	27,1	13,7	13,2	A
Alfeld	28,3	13,7	14,6	A
Achim	32,2	15,5	16,7	B
Wittmund (zu Wilhelmshaven)	21,9	12,6	9,3	A
IV. Landkreise m. Industrie und weiträumiger Ansiedlung:				
Blumenthal	36,0	14,4	21,6	C
Iburg	36,1	15,3	20,8	C
Osnabrück Land	35,4	13,4	22,0	C

A = Stockwerkshäufung und Vielwohnungshaus; B = vielfach noch weiträumige Ansiedelung; C = weiträumige, halbländliche Ansiedelung (mit Landzulage).

§ 50. Einwirkungen auf die gesundheitlichen Verhältnisse können erfolgen durch die **Stockwerkslage** der Wohnung und durch die Form der Anlegung einer Wohnung innerhalb des Gebäudes.

Die sogenannten Kellerwohnungen werden allgemein als der Gesundheit abträglich betrachtet, insbesondere für die Kinder (vgl. Hans Rost, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1905, S. 37); die Zahl der Kellerwohnungen ist infolge des baupolizeilichen Einschreitens und des Verbots der Neuanlage im Rückgange begriffen. Gleichwohl wurden in Berlin 1900 noch 25 170 Kellerwohnungen mit einer Bevölkerung von 95 948 Personen gezählt; im Jahre 1910 war die Zahl auf 20 023, darunter 1758 leerstehende, zurückgegangen. Wegen München s. oben. — Die hochgelegenen Stockwerke bieten den Nachteil des Treppensteigens, der sich insbesondere bei Frauen (Schwangeren) und kleinen Kindern geltend macht. Auch wird eine etwa vorhandene Anlage zu organischen Leiden, wie Herzleiden, ungünstig beeinflußt (nach Dr. med. W. Feilchenfeld-Charlottenburg, zitiert in der Wohnungsenquete der Berliner Krankenkasse der Kaufleute usw., 1907, S. 11).

Nach den Feststellungen von C. Flügge finden sich in den mehr als zwei Stockwerke hohen, zahlreiche Einzelwohnungen enthaltenden Häusern die ungünstigsten Wärmeverhältnisse. In Mietskasernen ist die Steigerung der Schädigungen in den höchsten Stockwerken statistisch nachzuweisen; Großstadtwohnungen, 1916, S. 74. Die hohe Treppenlage bewirkt ferner, daß den Bewohnern das Verlassen der Wohnung erschwert und nicht genügende Gelegenheit zur Bewegung in freier Luft

gegeben ist, ein Umstand, von dessen Wirkungen oben S. 204 f. gesprochen wurde. Für die Haushaltsbesorgung und die Beaufsichtigung der Kinder ergeben sich Nachteile (vgl. Horsfall Zeitschr. f. Wohnungswesen, 5. Jahrg., S. 242). Für den Wohnungsmarkt ist die Leistung der hochgelegenen Wohnungen eine geringere, da sie nur bei Wohnungsteuerung und Wohnungsmangel besetzt werden und bei jeder Verflauung des Wohnungsmarktes leer stehen. Vgl. Prof. Schott in Statistik der Stadt Mannheim 1901, H. 9, S. 6 und 12; Hellmuth Wolff, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907, 5. Jahrg., S. 216. Daß nur das Interesse des Bodenpreises die Bauunternehmer zur Steigerung der Bauhöhe zwingt, wurden oben S. 136 nach Fabarius bemerkt.

Bezüglich der Dachwohnungen ist zu unterscheiden: 1. ob sie unmittelbar unter der Bedachung oder mit Anwendung einer Isolierung (Wärme- und Kälteschutz) gebaut sind; 2. ob ihre Anlegung als Zubehör bei dem Kleinhaus oder zur Steigerung der Stockwerksausnutzung bei dem Vielwohnungshaus erfolgt.

Die eigentlichen (nicht isolierten) Dachwohnungen gelten als gesundheitlich anfechtbar, wenn sie leicht gebaut sind. Die Nachteile einer solchen Dachwohnung bestehen darin, daß sie den Extremen der Temperatur ausgesetzt ist und im Sommer übermäßige Hitze, im Winter übermäßige Kälte aufweist. (Jaeger, Wohnungsfrage 2, S. 45.) Insbesondere ist die Säuglingssterblichkeit eine hohe. — Anders ist die solide und mit gutem Isoliermaterial gebaute Dachwohnung, genauer „Mansardenwohnung", zu betrachten, gegen die von seiten der Hygieniker kaum etwas eingewendet wird, wenn die Stockwerkslage keine übermäßig hohe und wenn gegen bestimmte Nachteile der Dachwohnung Vorkehrung getroffen ist. Vgl. Ferd. Hueppe, Staatliche Wohnungsfürsorge, Deutsche Medizinische Wochenschrift 1903; Hans Ravenstein, Zeitschr. f. Wohnungswesen, 1907, S. 62. — Über die in der Benutzung der Dachwohnungen gemachten Erfahrungen berichtet eingehend Gretzschel, Jahresbericht des Großherzogl. Hess. Landeswohnungsinspektors für 1907, S. 16. Vgl. hierzu Wohnungsuntersuchung der Allgemeinen Ortskrankenkasse Berlin, 1915, S. 19 f., 1918 S. 16 f.

Von der Frage der hygienischen Zulässigkeit der Dachwohnung ist zu trennen die von der Baupolizei zu entscheidende Frage, ob bei vielstöckiger Bauweise der Ausbau des Dachgeschosses gestattet werden soll, um eine noch intensivere Ausnutzung der Bodenfläche zu ermöglichen und den unter dem System der Stockwerkshäufung ständig hervortretenden Mangel an Kleinwohnungen zu mildern. Regelmäßig erscheinen in den Städten mit vielstöckiger Bauweise in bestimmten Zwischenräumen Kundgebungen, die das Versagen der Bautätigkeit auf das Verbot der vollen Ausnutzung der Dachgeschosse in mehrstöckigen Häusern zurückführen. Eine wirtschaftlich günstige Wirkung für die Bautätigkeit ist von dem Ausbau des Dachgeschosses unter dem System der Stockwerkshäufung, d. h. bei der allgemeinen Anwendung der vielstöckigen Bebauung in den Stadterweiterungsbezirken, nicht zu erwarten, während es andererseits sicher ist, daß jede Erweiterung der Bodenausnutzung sofort durch eine neue Steigerung der Bodenpreise aufgezehrt

wird und die Preistreibung einen neuen Antrieb empfängt; s. oben S. 113, 115 und 124. Vgl. hierzu Redlich, Zeitschr. f. Wohnungsw., 1910, S. 66f.; Albert Deneke, Zentralbl. der Bauverwaltung, 1912, S. 434.

Ausführlich wird die Frage der Dachausnutzung bei vielgeschossiger Bauweise behandelt in der Zeitschr. f. Wohnungsw. in Bayern, 1915, Nr. 1 und 4. „Ernstlichen Bedenken begegnen erst die Dachwohnungen in den mehrgeschossigen Mietshäusern. Ihnen selbst haften die Übelstände aller hochgelegenen Wohnungen an; die Mühsal des Treppensteigens für Kinder, Schwangere, Greise, Kränkliche und Genesende, die größere Schwierigkeit der Rettung bei Bränden usw., die Schwierigkeit für die Mutter, die Kinder bei deren Spielen im Hofe, auf der Straße genügend zu überwachen. Schon der halbe Ausbau des Dachgeschosses macht sich bei mehrgeschossigen Gebäuden mit zahlreichen Wohnungen in dieser Hinsicht sehr unangenehm bemerkbar"; a. a. O. Nr. 1, S. 2, M. v. Gruber. Daß die Steigerung der Dachgeschoßausnutzung bei vielstöckiger Bauweise weder im Interesse der Hausbesitzer, noch der Allgemeinheit liegt, zeigt M. Wolf, a. a. O. Nr. 4, S. 39f. Vgl. auch Bericht des Zentralwohnungsinspektors in Bayern, 1910, S. 35 (München) und S. 5 (Nürnberg und Fürth, Zulassung der vollen Ausnutzung). In Bremen hat sich der Senat im August 1913 gegen den weitergehenden Ausbau selbständiger Dachwohnungen erklärt. S. auch unten § 76.

Ungesunde und unbefriedigende Wohnungen entstehen durch bestimmte Grundrißformen. In dem Vielwohnungshaus und der Mietskaserne ergibt sich bei der Aufteilung zu Kleinwohnungen stets eine Anzahl von Räumen oder Wohnungen, die erhebliche Mängel haben und denen namentlich Belichtung und Besonnung fehlt. Vgl. die Grundrisse hier unten Abb. 41 u. 42 sowie die Wiener Bauformen, Neue Studien, Bd. I. Äußerst mangelhaft scheinen in den Neubauten der herrschaftlichen Vielwohnungshäuser die Portierswohnungen zu sein. Stadtrat Steinborn-Wilmersdorf berichtet, daß in dem baulich jüngsten Teile Groß-Berlins, dem sogenannten Berlin WW., kaum glaubliche Wohnungsverhältnisse für die Portiers bestehen; Berliner Tageblatt vom 29. Januur 1911.

Der Zusammenhang zwischen Wohnweise und Krankheit, bzw. Sterblichkeit ist vielfach hervorgehoben worden in den Untersuchungen über die Tuberkulose. Die Erörterungen über die Beziehungen zwischen Wohnverhältnissen und Tuberkulose richten sich teils auf die Überfüllung, teils auf die Eigenschaften der Wohnungen.

Eine Darlegung über „Tuberkulose und Wohnungsfrage" mit eindringlichen Schilderungen von Wohnungszuständen veröffentlicht Geheimrat Ernst Pütter in der „Woche" vom 21. Sept. 1907, S. 1647f. Die Beziehungen von Wohnungsgröße und Tuberkulose werden auf Grund statistischen Materials behandelt von Dr. Kayserling, Ztschr. Tuberkulosis 1903, Bd. I, S. 250; Fr. O. Freudenberg und Prof. C. Schott, Zeitschr. f. Wohnungsw., II, S. 85f; Dr. Fr. Winkler, Ztschr. f. Tuberkulose, XXII, H. 4, S. 313. — Dr. Wernicke hat bei genauen

Ermittlungen über das Vorkommen von Tuberkulose in bestimmten Häusern der Stadt Posen festgestellt, „daß in den Häusern mit großer Tuberkulosesterblichkeit des Zeitraums 1880—1890 der folgende Abschnitt 1890—1900 neue Opfer fordert. Der Ansicht Rubners ist zuzustimmen: „die Tuberkulose geht mit der Wohndichtigkeit parallel"; Handb. „Krankheit und soziale Lage", S. 73. Nach C. Flügge ist der Parallelismus zwischen Tuberkulosetodesfällen und Wohndichtigkeit durch zahlreiche Erhebungen erwiesen. Die Deutung dieser Beziehungen wird aber meistens dahin lauten müssen, daß die Erkrankung an Tuberkulose den wirtschaftlichen Niedergang der Familie und die Minderwertigkeit und Überfüllung der Wohnung erst veranlaßt hat; Großstadtwohnungen, S. 67.

Französische Untersuchungen richten sich auf die Feststellung der Verursachung von Tuberkulose und Krebs durch die Wohnung. Alfred Filassier berichtet in der „Gazette medicale", Paris 1906 über die Wiederholung der Fälle von Krebs bei den sich folgenden Inhabern bestimmter Wohnungen. Gebäude mit unbefriedigenden Wohnungen wurden in Paris von Marié Davy und Juillerat untersucht, wobei sich der schlechte Gesundheitszustand und die Häufigkeit von Tuberkulose bei den in den Wohnungen sich ablösenden Insassen ergab. Gemeinsam waren den beobachteten Häusern: 1. der Mangel an Lufterneuerung, 2. Übervölkerung, 3. ungenügende Belichtung; Mangel an Sonnenlicht ist schlimmer als Übervölkerung; s. Wernicke, a. a. O. Die von Darra Mair, London 1910 geschilderten Gebäude mit unlüftbaren Wohnungen (sogenannte Rücken-an-Rücken gebaute Kleinhäuser) zeigten, daß hier die Verbreitung ansteckender Krankheiten und die der Erkrankungen der Lunge eine größere ist als in durchlüftbaren Wohnungen. Kaup, Handwörterbuch der sozialen Hygiene, S. 822. Vgl. ferner J. Marcuse, Die Wohnungen in ihren Beziehungen zur Tuberkulose, Alb. Kohn, Wohnungsuntersuchung der Berliner Ortskrankenkasse 1918 und die bei Grotjahn, Soziale Pathologie, S. 72 gegebene Literatur.

Über Wohnungsverhältnisse und Geschlechtskrankheiten vgl. A. Blaschkow und W. Fischer, Handb. Krankheit und soziale Lage, S. 515 f., die die Bedeutung der Wohnungszustände für die Lebensweise des Arbeiters und die Beziehungen zur Prostitution behandeln. Die Verfasser schildern, in welchem Umfang aus der Wohnweise und der Art der Unterkunft sich schädigende Einflüsse für die Arbeiter männlichen und weiblichen Geschlechts ergeben müssen. — Hinzuweisen ist ferner, wie ich glaube, auf die schweren Mißstände, die in den Städten mit dem System des Vielwohnungshauses und des Massenmietshauses daraus folgen, daß in diesen großen Hausformen die Bevölkerung mit der Prostitution in dem gleichen Gebäude zusammenwohnt. In Breslau wurde seitens eines Stadtverordneten im Oktober 1909 hervorgehoben, welcher Schaden für die Jugend aus der Untermischung mit Dirnen im Großhause entsteht. „Es gibt Häuser in Breslau, in denen neben drei Prostituierten 10—11 schulpflichtige Mädchen wohnen. Die kleinen Mädchen sind darauf dressiert zu pfeifen, wenn der Schutzmann kommt; sie verfallen natürlich später meist der Prostitution." Für Berlin wird die Untermischung mit der Prostitution aus allen Stadtgegenden berichtet. Die Städtische Armendirektion ist (Oktober 1909) dazu über-

gegangen, eine Reihe von Häusern in Berlin C und N für die Empfänger von Armenunterstützungen zu sperren. Die Sperre wurde damit begründet, daß die betreffenden Gebäude stark von Dirnen und Zuhältern bewohnt seien; man wolle vermeiden, daß Mütter mit Kindern jene Quartiere beziehen. Auf ähnliche Zustände in einzelnen Straßen von Moabit (Berlin NW) wurde in einer Berliner Gerichtsverhandlung vom 10. Januar 1911 seitens eines Beamten hingewiesen. Daß in den neugebauten Bezirken von Berlin W an gewissen Straßen und Plätzen in zahlreichen Mietskasernen sich Prostituierte niedergelassen haben, dürfte zur Genüge bekannt sein. Zu dem Vorgehen der Berliner Armenverwaltung sei bemerkt, daß die hervorgehobenen Gefahren für die selbständige Bevölkerung sicherlich nicht geringer sind als für die Unterstützungsempfänger. — In Städten mit Kleinhaussystem fehlt es durchaus nicht an Prostitution, doch kann die allgemeine Untermischung vermieden werden.

Die Kleinwohnungen werden vielfach zum Gewerbebetrieb benutzt — Hausindustrie, Heimarbeit. In einem Teil der Hausindustrie bestehen nicht ungünstige Voraussetzungen, während bei einem großen Teil der Hausindustrie und Heimarbeit in den Großstädten die benutzten Räume unzureichend sind.

Die Wohnungsverhältnisse in den schlecht gelohnten Heimarbeitsindustrien sind zum Teil äußerst unbefriedigend. Vielfach sind die Wohnungen nach Größe und Anlage in keiner Weise für einen Gewerbebetrieb geeignet, und ihre Benutzung für gewerbliche Beschäftigung ist direkt gesundheitsschädlich. — Auf die Gefahren, die dadurch entstehen, daß der Betrieb von Heimarbeit in infizierten Räumen stattfindet und daß hierbei die Krankheitskeime auf die Arbeitserzeugnisse übertragen werden, ist noch besonders hinzuweisen. Vgl. noch „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 25.

§ 51. Mit den Wohnungsverhältnissen wird der Stand der Heerestauglichkeit vielfach in Verbindung gebracht. Vor dem Kriege standen sich hierbei zwei Anschauungen gegenüber, von denen die eine die größere Bedeutung der ländlichen Bevölkerung, die andere die der städtischen Bevölkerung für Heeresersatz betonte.

Die Ziffern für 1913 ergeben:

Tabelle 23.

Heeresergänzung 1913[1]).

Berlin (von je 100 Abgefertigten)	42,3
Breslau, Cöln, Dresden, Hamburg (Staat), Leipzig, München	57,6
Bremen (Staat ohne Bremerhaven)	59,8
Städte von 100—200 000 Einwohnern	62,0
„ „ 50—100 000 „	61,2
„ überhaupt	60,1
Landgemeinden	66,3
Reich	63,6

Die Tauglichkeitsziffer von Berlin erscheint besonders niedrig. Nach der Untersuchung von Victor Noack, Militärtauglichkeit und Berufs-

1) R. Kuczynski, Statist. Jahrb. deutscher Städte, XXI, 1916, S. 675.

tätigkeit in Österreich-Ungarn, besteht ein enger Zusammenhang zwischen Heerestauglichkeit und Wohnverhältnissen. Der Grad der Militärtauglichkeit ist nicht durch die Berufstätigkeit, nicht durch den landwirtschaftlichen oder industriellen Charakter derselben bedingt; dagegen ergibt sich ein Anhalt dafür, daß er wesentlich abhängt von dem Verhältnis, in dem Bevölkerungszahl, Gesamtgrundfläche und Freifläche zueinander stehen; Archiv f. soz. Hygiene, X, 1915, S. 77f.; s. über die Verhältnisse in der Schweiz, a. a. O. S. 292f. Über die rückläufige Bewegung der Militärtauglichkeit auf dem Lande vgl. J. Kaup, Ernährung und Lebenskraft der ländlichen Bevölkerung, Berlin 1910, S. 4f. Vgl. ferner Dr. H. Meisner, Militärtauglichkeit, Handb. Krankheit und soziale Lage, S. 342f.

Für die mit dem Rückschluß auf die Volkskraft verknüpfte Frage der Heerestauglichkeit dürfte indes die einfache Vergleichung der statistischen Zahlen für Stadt und Land schwerlich den zureichenden Maßstab abgeben. Die Bevölkerung der Städte, namentlich der Großstädte, zählt zu einem gegebenen Zeitpunkt nur eine Minderheit von Ortsgebürtigen; der Hauptteil besteht jeweils aus Fremdbürtigen, namentlich aus Zuwanderern vom Lande, und das Einströmen ländlicher Bevölkerung, nicht der eigene natürliche Zuwachs durch Geburtenüberschuß, hat die Millionen von Einwohnern geliefert, um die sich die Städte seit 1870 vermehrt haben. Es ist zum großen Teil ländliche Kraft, die in den Ziffern der Großstädte gezählt wird.

Gliederung und Zusammensetzung der großstädtischen Bevölkerung zeigt, an der Gesamtbevölkerung des Staates gemessen, einen regelwidrigen Aufbau. Die Verteilung nach Altersstufen ergibt bei der männlichen Bevölkerung in Stadt und Land folgende Ziffern (in ‰):

	Land		Stadt	
	1894/95	1905	1894/97	1905
10—15 Jahre	113,0	117,0	97,0	98,1
15—20 „	96,0	94,5	109,0	103,3
20—25 „	66,0	64,5	114,0	110,1

Nach Kaup, Ländliche Bevölkerung, S. 28.

In den Altersstufen von 15—25 Jahren findet eine vollständige Umkehrung des Verhältnisses statt. Das Land steht bei den 15jährigen den Städten weit voraus; bei den 20—25jährigen dagegen ist der Anteil des Landes fast auf die Hälfte gesunken, der der Städte andererseits stark gestiegen; d. h. die Aufziehung der Kinder erfolgt auf dem Lande; vom 15. Lebensjahre ab setzt dagegen der Übergang der Erwachsenen in die Städte ein. Unter der großstädtischen Bevölkerung Deutschlands im Jahre 1900 befanden sich bei 9,1 Millionen Einwohnern nur 3,9 Millionen = 43,29 % Einheimische gegen 5,2 Millionen, d. h. 56,71 % Zugezogene. In Berlin-Schöneberg sinkt die Zahl der aus der Einheit Groß-Berlin stammenden Einwohner auf 35,6 %; die Stadtgemeinde Schöneberg, als selbständiges Gebiet genommen, zählt nur 13,1 % Ortsgebürtige. Durch diese Umstände erscheint die schon in den obigen Zahlen der Tabelle 23 begründete Bedeutung der unter ländlichen Verhältnissen aufwachsenden Bevölkerung für die Gesamtkraft der Nation wesentlich verstärkt, und die oben S. 208f. erörterten Schwächungen der Volksgesundheit durch städtische Wohnverhältnisse

verlangen auch im Interesse der Wehrkraft allgemeine Aufmerksamkeit. — Vgl. Sering, Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Bevölkerung, Archiv des deutschen Landwirtschaftsrates 1904; derselbe, Verteilung des Grundbesitzes und die Abwanderung vom Lande, Berlin 1910; A. Steinhart, Untersuchung zur Gebürtigkeit der deutschen Großstadtbevölkerung, Berlin 1912; Heinr. Haacke, Die Zugewanderten, Deutsche Wirtschafts-Ztg., VII, 1911, S. 578; C. Ballod, Die Bevölkerungsbewegung in Preußen, Berlin 1914; J. Kaup, a. a. O.

Literatur.

a) Regelmäßige und periodische Veröffentlichungen:

Veröffentlichungen der statistischen Ämter der einzelnen deutschen Städte.

Statistisches Jahrbuch der deutschen Städte, herausgeg. von Prof. Neefe. Breslau 1890f., jährlich.

Statistische Jahrbücher der deutschen Bundesstaaten.

Außer den Jahrbüchern werden seitens der meisten Städtischen Statistischen Ämter periodische Veröffentlichungen und Berichte herausgegeben.

Deutsches Statistisches Zentralblatt.

Groß-Berlin, Statistische Monatsberichte.

Reichsarbeitsblatt, jährliche Sonderbeilage.

Verband deutscher Statistiker, Verhandlungsbericht.

Deutsche Statistische Gesellschaft, Niederschrift der Verhandlungen.

Literaturbeilage über Städtebau und Wohnungswesen, Ztschr. „Der Städtebau".

Kommunales Jahrbuch, herausgeg. von H. Lindemann, R. Schwander und A. Südekum. Jena 1909f., jährlich.

Berichte der Landeswohnungsinspektoren von Bayern, Württemberg, Baden, Hessen und der Kreiswohnungsinspektorin in Worms, jährlich.

Berichte der Vereine für Kleinwohnungswesen.

Jahrbuch der Wohnungsreform, herausgeg. von dem deutschen Ver. f. Wohnungsref.

Wohnungsuntersuchung der Allgemeinen Ortskrankenkasse Berlin, bearbeitet von Albert Kohn. 1902f., jährlich.

S. auch oben S. 10f., Handwörterbücher und Zeitschriften.

b) In Buchform und Abhandlungen:

V. A. Huber, Reisebriefe aus Belgien, Frankreich und England. Hamburg 1855.

Ders., Die Wohnungsnot der kleinen Leute in großen Städten. Leipzig 1857.

Jul. Faucher, Die Bewegung für Wohnungsreform. Vierteljahrsschrift für Volkswirtschaft 1865, Bd. III, H. 4, S. 127; 1866, Bd. IV, H. 3, S. 86.

Laspeyres, Der Einfluß der Wohnung auf die Sittlichkeit. Berlin 1869.

Ernst Engel, Die moderne Wohnungsnot. Leipzig 1873.

Muller und Cacheux, Habitations ouvrières en tous pays. Paris 1879 u. 1903.

G. Schmoller, Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage [1887] zur Sozial- und Gewerbepolitik der Gegenwart. Leipzig 1890, S. 342.

Karl Bücher, Die Wohnungsenquete der Stadt Basel. Basel 1891.

Rud. Eberstadt, Berliner Kommunalreform. Preuß. Jahrb., Nov. 1892.

Friedr. Engels, Lage der arbeit. Klassen in England [1845]. Stuttgart 1892.

v. Philippovich, Wiener Wohnungsverhältnisse. Berlin 1894.

Carl Singer, Die Wohnungen der Minderbemittelten in München. München 1899.

Paul Vogt, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten. Jena 1901.

H. Lindemann, Wohnungsstatistik. Schr. d. Ver. f. Sozialpolitik. Leipzig 1901.

Eugen Jäger, Die Wohnungsfrage. Berlin 1902.
Georg Evert, Wohnungsstatistik. Ztschr. d. Preuß. Landesamts, 1902, S. 129.
Wiedfeld, Das Aftermietswesen in der Stadt Essen. Statist. Amt, H. 7. Essen 1902.
K. Seutemann, Die deutsche Wohnungsstatistik. Göttingen 1902.
W. Naumann, Zur Wohnungsfrage im Königreich Sachsen. Leipzig 1902.
G. Füssenhäuser, Die Wohnungsfrage. Stuttgart 1902.
H. v. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.
J. A. Meyer, Grund und Boden in der Stadt Gießen. Paderborn 1903.
M. May, Die Heidelberger Wohnungsuntersuchung 1895/96. Jena 1903.
Th. Weyl, Abwehr gemeingefährl. Krankheiten. Handb. d. Hygiene 1904, 4. Suppl.-Bd.
E. Hirschberg, Bilder aus der Berliner Statistik. Berlin 1904.
v. Renauld, Entwicklung der Grundrente u. Wohnungsfrage in München. Leipzig 1904.
Ludwig Bauer, Der Zug nach der Stadt. Stuttgart 1904.
Lujo Brentano, Wohnungszustände in München. München 1904.
C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
W. Fabarius, Viel Häuser und kein Heim. Kassel 1905.
W. Mewes, Bodenwerte, Bau- und Bodenpolitik in Freiburg. Karlsruhe 1905.
Böhmert, Wohnungen der minderbemittelten Klassen in Bremen. Bremen 1905.
D. F. Walli, Dezentralisation der Industrie in Baden. Karlsruhe 1906.
Hans Rost, Wohnungserhebungen in Augsburg. Ztschr. f. Wohnungsw. 1906, H. 8f.
K. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.
F. C. Freudenberg, Grundrente und Grundkredit. Karlsruhe 1907.
Otto Beck, Die Mannheimer Wohnungsfrage. Mannheim 1907.
F. Meiner, Bodenspekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen. Leipzig 1907.
Rud. Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
Karl Bittmann, Heimarbeit und Wohnung in Baden. Karlsruhe 1908.
Heinrich Silbergleit, Preußens Städte. Denkschrift Berlin 1908.
Ad. Weber, Boden und Wohnung. Leipzig 1908.
Hans Rost, Das moderne Wohnungsproblem. Kempten 1909.
Joh. Jaeger, Die Wohnungsfrage. Kempten 1909.
A. Südekum, Großstädtisches Wohnungselend, 3. Aufl. Berlin 1909.
v. Gruber, Wohnungsnot und Wohnungsreform. München 1909.
Kurt Baschwitz, Organisation der städtischen Hausbesitzer. Stuttgart 1909.
H. Schmidt, Citybildung und Bevölkerungsverteilung. München 1909.
L. Pohle, Die Wohnungsfrage. Leipzig 1910.
Meerwarth, Wohnungsfürsorge in deutschen Städten. Berlin 1910.
Werner Hegemann, Der Städtebau, I und II. Berlin 1911 f.
Karl Scheffler, Berlin, ein Stadtschicksal, 2. Aufl. Berlin 1911.
Alb. Weiß, Mängel und Schäden der großstädtischen Wohnverhältnisse. Berlin 1912.
Ernst Cahn, Wohnungsnot in Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1912.
Bernhard Franke, Wohnverhältnisse in Posen. Posen 1912.
Rud. Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen, Bd. I. Jena 1912.
Eugen Jaeger, Grundriß der Wohnungsfrage. München-Gladbach 1913.
Ad. Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, 6. Aufl. Jena 1913.
Ad. Kelm, Beiträge zur Wohnungsreform. Jena 1913.
W. Gemünd, Die Grundlagen z. Besserung d. städt. Wohnverhältnisse. Berlin 1913.
Bericht über den III. Internat. Kongreß für Wohnungshygiene. Dresden 1913.
Carl v. Tyszka, Löhne und Lebenskosten in Westeuropa. Schriften d. Ver. f. Sozialpol., 145. Bd., 3. Teil. München 1914.

Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Alfred Grotjahn, Soziale Pathologie, 2. Aufl. Berlin 1915.
Dr. Luther, Gutachten für die Immobiliarkredit-Kommission 1915.
R. Kuczynski, Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916.
Th. Brauer, Bodenfrage und Arbeiterinteresse. Jena 1916.
C. Flügge, Großstadtwohnungen und Kleinsiedelungen. Jena 1916.
Hch. Herkner, Die Arbeiterfrage, 6. Aufl. Berlin 1916.
Koch, Städtische Ansiedlungs- und Bebauungsfragen. Berlin 1916.
Th. Hamacher, Kreditgefährdung beim großstädt. Grundbesitz. Berlin 1916.
Frieda Rossié, Entwicklung des Crefelder Kleinwohnungswesens. Stuttgart 1917.
Handbuch Großberliner Wohnungspolitik. Herausg. v. Leyser. Berlin 1917 f.
Die Wohnungs- und Siedelungsfrage nach dem Kriege. Herausg. v. C. J. Fuchs. Stuttgart 1918.
C. L. Graßhoff, Die kommunale Wohnungspolitik. Berlin 1918.
Gg. Heyer, Soziale Wohnungsreform. Berlin 1918.
Gg. Haberland, Die Wohnungsversorgung nach dem Kriege. Berlin 1918.
H. de Fries, Großstädte der Zukunft. Berlin 1919.
und die in den einzelnen Paragraphen gegebene Literatur.

Vierter Teil.

Die Praxis des Städtebaues.

Einleitung.

Die neue Stadtanlage.

§ 52. Der Städtebau des 19. Jahrhunderts hat in Deutschland, nach dem äußeren Umfang gemessen, die größten Leistungen vollbracht, zu denen er bei dem ungestümen Wachstum der Städte berufen war. Vernachlässigt und verfehlt wurde dagegen die für unser gesamtes Kulturleben bedeutsame Aufgabe, dem neuen Siedlungswesen die geeignete Form zu schaffen. Die äußere Gestaltung und das System der Stadtanlage sind in Deutschland aus Perioden ererbt, die durchaus andere Aufgaben zu erfüllen hatten, als sie der Städtebau unserer Zeit stellt. Eine vergleichende Gegenüberstellung kann vielleicht am raschesten dazu dienen, die wichtigeren unter den Gegensätzen zwischen dem uns überlieferten und dem neu zu entwickelnden Städtebau hervorzuheben und zugleich an ihnen die veränderten Ziele der Gegenwart zu umgrenzen.

Als den ersten Gegensatz zwischen der von uns vorgefundenen Stadtanlage und den neu zu schaffenden Formen möchte ich bezeichnen die vollständige Umkehrung in der Stellung des Zentrums und des Außenbezirks. Im älteren Städtebau bildet die Innenstadt den besten und gesuchtesten Wohnbezirk; die Außenbezirke und Vorstädte galten als minderwertig. In den dem landesfürstlichen Städtebau entstammenden Stadtanlagen ist das fürstliche Residenzschloß der glanzvolle Hauptpunkt, der oft schon äußerlich das Stadtbild beherrscht und an dessen Umgebung die meistbegünstigten Stadtteile sich anschließen. Auch in den aus mittelalterlichen Anlagen entwickelten Städten befinden sich die guten Wohnbezirke nicht allzuweit von der Stadtmitte. Bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts hatte sich an dieser Bewertung von Innenstadt und Außenbezirken in Deutschland nichts Wesentliches geändert. Heute dagegen hat fast in jeder Großstadt die Stadtmitte oder

die Umgebung des Residenzschlosses aufgehört, den bevorzugten Wohnbezirk zu bilden; vielfach kommt sie als Wohnstadtteil nur für bestimmte Wohnungskategorien in Betracht. Die Außenbezirke und Vorstädte dagegen haben den Charakter der Minderwertigkeit verloren; in ihnen vollzieht sich nach jeder Richtung hin, wenn auch mit Unterscheidung des Wertes der Lage, die neuere Stadterweiterung. *Die uns überlieferte Stadtanlage hat einen zentripetalen, die neuzeitliche hat zentrifugalen Charakter.*

Der zweite Gegensatz besteht darin, daß in den Großstädten heute Wohnstätte und Arbeitsstätte regelmäßig getrennt sind, während sie noch in der uns unmittelbar voraufgehenden Periode zumeist vereinigt waren. Schon diese Scheidung fordert eine Änderung des überlieferten und noch vielfach festgehaltenen Systems der Stadtanlage, die darauf beruhte, daß vordem die Bevölkerung — obere Klassen wie Handwerker — Geschäft, Laden und Wohnung im gleichen Hause hatte. In den Großstädten ist heute die Stadtmitte in größerem oder geringerem Umfang zur Geschäftsstadt geworden. Auch in den übrigen Stadtbezirken wohnt der Großkaufmann und Großunternehmer heute allgemein nicht mehr in dem Gebäude seines Geschäftsbetriebes. Für die Masse der städtischen Arbeiter und Angestellten vollends ist die Trennung von Wohnung und Arbeitsstätte selbstverständlich. Der Städtebau der Gegenwart steht somit vor der Aufgabe, *reine Wohnstadtteile errichten zu müssen.*

Als eine dritte Unterscheidung ist hervorzuheben, daß die Schichtung der städtischen Bevölkerung eine vollständig verschiedene gegenüber der voraufgehenden Zeit geworden ist. Unsere Städte sind nicht mehr die Bürgerstädte, mit dem wenig berücksichtigten Einschlag „kleiner Leute", wie sie sich noch bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts in Deutschland darstellten. Die überwiegende Mehrzahl der städtischen Einwohner gliedert sich heute in Haushaltungen mit einem begrenzten, aus Arbeitslohn und Gehalt herrührenden Einkommen. Der Bedarf an Kleinwohnungen und kleinen Mittelwohnungen ist auf mindestens 85 % sämtlicher städtischen Wohnungen zu veranschlagen. Die Wohnungen in den oberen Preislagen bilden nur einen geringen Prozentsatz des großstädtischen Wohnungsbedarfs. In reinen Industriestädten ist das Verhältnis vielleicht noch ein schärferes. *Die Klein- und Mittelwohnung müßte heute eigentlich dem Städtebau das Gepräge geben.*

Endlich ist noch ein viertes Moment von Bedeutung: Die Stadterweiterung der Gegenwart geht regelmäßig über die kommunalen Gebietsgrenzen hinaus und erstreckt sich auf fremde Verwaltungsbezirke, die keine administrative Einheit bilden und zudem wirtschaftlich einen

ganz ungleichartigen Charakter haben. Ortschaften, die weder die Steuerkraft, noch das Kapital, noch den erforderlichen technischen Apparat besitzen, werden von der Ausbreitung benachbarter Städte ergriffen. Andererseits entwickeln sich einzelne Vororte zum Sammelpunkt gerade der steuerkräftigsten Personen. Zudem wird die planmäßige behördliche Leitung der Stadterweiterung durch Zuständigkeitsgrenzen öfter behindert. Die Eingemeindungen bieten hiergegen nur ein ungenügendes, häufig verspätet angewandtes, mitunter auch vollständig versagendes Hilfsmittel. Doch auch innerhalb ihres eigenen Gebietes bleibt die kommunale Tätigkeit öfter hinter den Anforderungen, die das städtische Wachstum stellt, zurück. Die Leitung der städtischen Ausbreitung fällt unter diesen Verhältnissen vielfach privaten Unternehmern zu, die die Stadterweiterungsgeschäfte in die Hand nehmen und in ihrem Betrieb nicht an die kommunalen Grenzen gebunden sind.

Für die städtische Ausbreitung und die Stadtanlage der Gegenwart dürften sich demnach aus dem vorigen als hauptsächliche Gesichtspunkte wohl die folgenden ergeben: 1. entscheidende Bedeutung der Gestaltung der Außenbezirke; 2. Scheidung zwischen den Wohnbezirken und den Geschäfts- und Industrielagen; 3. Berücksichtigung des Überwiegens der Kleinwohnung; 4. Notwendigkeit einer über die heutige kommunale Tätigkeit und die Gemeindegrenzen hinausgreifenden Leitung der Stadterweiterung.

Am schwersten wird der Gegenwart vielleicht das Eingeständnis fallen, daß die Kleinwohnung unserem Städtebau das Gepräge geben sollte. Und doch beruhen auf der Verkennung dieser Tatsache die Fehler unseres deutschen Siedelungswesens; wie aus der richtigen Erkenntnis der Verhältnisse die Vorzüge des immer wieder studierten Städtebaues der Flachbauländer hervorgehen. Ein zahlenmäßiges Bild mag uns die seitherige Zusammensetzung unserer städtischen Bevölkerung veranschaulichen, wie sie sich aus der Einkommenstatistik ergibt. In den preußischen Städten war der Aufbau nach Einkommensgruppen in den Jahren 1915—1918 der folgende:

(S. Tabelle 24, S. 225.)

Seit dem Jahre 1916 konnten infolge Mangels an Arbeitskräften die Zahlen für die städtische Gesamtbevölkerung (Zensiten einschließlich der Angehörigen) nicht bearbeitet werden; für 1918 sind in den Oberstufen — bei denen sich hierdurch keine wesentlich abweichenden Zahlen ergeben — die Prozentziffern ohne Angehörige eingesetzt worden. Das Anwachsen der Unterstufe bis 900 M. Einkommen erklärt sich für 1916 dadurch, daß in größerer Zahl zum Kriegsdienst Zensiten eingezogen wurden, deren Einkommen im Militärverhältnis der Besteuerung nicht unterliegt.

Tabelle 24.

Übersicht der Verteilung der städtischen Bevölkerung im Königreich Preußen nach Einkommensgruppen.

	1915		1916		1918
	städtische Bevölkerung überhaupt	% der Bevölkerung	städtische Bevölkerung überhaupt	% der Bevölkerung	Nur Zensiten %
A. Einkommensteuerfrei					
a) weil das Einkommen 900 M. nicht überschreitet.	5 815 416	29,07	6 042 976	29,89	
b) freigestellt wegen gr. Kinderzahl od. anderer außergewöhnl. Belast.	1 357 942	6,79	1 119 655	5,54	
B. Zur Einkommensteuer veranlagt in der Einkommensgruppe					
a) von mehr als 900 bis 3000 M.	11 032 322	55,14	11 247 623	55,64	
	18 205 680	91,00	18 410 254	91,07	89,26
b) „ „ „ 3000 „ 6500 „	1 248 134	6,24	1 460 149 (b + c)	7,22 (b + c)	8,06
c) „ „ „ 6500 „ 9500 „	229 169	1,15			1,02
d) „ „ „ 9500 „ 30500 „	257 268	1,29	265 416	1,31	1,21
e) „ „ „ 30500 „ 100000 „	56 044	0,28	63 356	0,31	0,35
f) „ „ „ 100000 M.	11 179	0,06	15 181	0,08	0,11
	20 007 474	100,00	20 214 356	100,00	100,00

Nach dem bisherigen Stand verlangen insgesamt 91% der Bevölkerung die Kleinwohnung bis zu 400 M. und die kleine Mittelwohnung bis zu 600 M. Jahresmiete. Eine erhebliche Bedeutung steht noch der Einkommensgruppe 3000—6500 M. zu, für die die größere Mittelwohnung von 600—1200 M. in Betracht kommt. Die höheren Einkommen, die für die großen und herrschaftlichen Wohnungen ausreichen, würden *noch nicht* 3% der städtischen Bevölkerung umfassen (denen wohnungstechnisch noch die zum Zweck der Zimmerabvermietung gemieteten Großwohnungen und die Haushaltungen mit mehreren Zensiten hinzutreten). In einzelnen Städten mag die Verteilung über, in anderen wird sie unter dem allgemeinen Staatsdurchschnitt stehen. Wenn selbst die seit Ende 1918 eingetretene Steigerung der Löhne und Gehälter sich dauernd und mit Effektiverfolg behaupten sollte — es stehen ihr die Geldentwertung und die Erhöhung der Kosten der Wohnungsherstellung gegenüber — so wird sich die bei der Mittelwohnung gezogene Grenzlinie nicht wesentlich verschieben.

In den übrigen Bundesstaaten ist das Bild kein erheblich verschiedenes, bei überwiegender Industriebevölkerung zum Teil noch ein ungünstigeres. Für das Königreich Sachsen ergibt die Steuereinschätzung der Städte im Jahre 1906, daß die Einkommen bis zu 3100 M. in den kleinen Städten bis 10000 Einwohnern 96,7 %, in den größeren Städten von mehr als 10000 Einwohnern 92,8 % der Steuerpflichtigen (nicht der

Bevölkerung) umfassen. Nach der Einschätzung von 1915 entfielen, ohne Scheidung von Stadt und Land, insgesamt auf die Einkommensstufen bis 1250 M. 65,8%, von 1251—3400 M. 28,81%, zusammen 94,61; von 3401—8300 M. 4,02%, über 8300 M. 1,37% der steuerpflichtigen physischen Personen. Im Großherzogtum Hessen wurden von 100 physischen und juristischen Personen veranlagt in den Einkommensstufen:

	von 500—2600 M.	2600—6000 M.	6000—12000 M.	über 12000 M.
1870	91,347%	6,895%	1,306%	0,452%
1895	91,50 %	6,339%	1,515%	0,646%
1908	90,638%	7,036%	1,557%	0,769%

Berücksichtigen wir noch, daß ein Teil der Steuerpflichtigen aus ledigen Personen besteht; andererseits, daß ein erheblicher Teil der Bevölkerung, sei es aus Zwang, sei es freiwillig zum Zwecke des Geldverdienens durch Abvermietung, eine größere Wohnung nimmt, als dem eigentlichen Einkommen entsprechen würde, so wird das Gesamtbild hierdurch nicht wesentlich verändert. In Berlin ergab die Wohnungsaufnahme von 1910, unter einer Gesamtzahl von 555414 Wohnungen, 47076 Wohnungen von 6 Räumen und darüber (dazu noch 106 leerstehende). Unter diesen Großwohnungen befanden sich jedoch 6809 Wohnungen mit Abmietern; Statist. Jahrb., Berlin 1916, S. 289.

Wenn wir mit diesen Ziffern die äußere Gestaltung unserer deutschen Großstädte vergleichen, so muß es für jeden klar werden, in wie unverantwortlicher Weise in unserem deutschen Städtebau gewirtschaftet worden ist. Auf die Gesamtheit der Bevölkerung, die ihr wirtschaftliches, kulturelles und politisches Dasein in den Städten findet, ist in den meisten unserer Großstädte nicht die geringste Rücksicht genommen. Gleichviel ob wir innere oder äußere Momente, die Bodenbesitzverhältnisse, die Straßenanlage, die Grundstücksteilung, den Häuserbau betrachten, nirgends gelangen die tatsächlichen Voraussetzungen zu ihrem Recht und zu dem notwendigen Ausdruck. Es müßte, wie hier stets hervorgehoben wurde, wunderbar zugehen, wenn diese städtische Bevölkerung dem Staate anders als unbefriedigt und feindlich gegenüberstehen sollte; denn sie ist dem Gemeinwesen in ihren vornehmsten und täglich fühlbaren Beziehungen entfremdet. Unsere städtische Bodenentwicklung erweckt den Anschein, als ob das Wachstum unserer Städte keinen anderen Zweck hätte, als den Gegenstand des gewinnbringenden Geschäftsbetriebes einiger wenigen Personen zu bilden. Es zeigt sich hier, wie belanglos es ist, darüber zu streiten, ob an einzelnen Stellen oder in einzelnen Jahren etwa ein Wohnungsmangel besteht. Das ganze System ist unzureichend und fehlerhaft. Zu keiner anderen Zeit hatte unser deutscher Städtebau ähnliche Zustände aufzuweisen. Vielmehr waren in jeder Periode des städtischen Wachstums unsere Städte — wie dürfte es in einem sittlich geleiteten Gemeinwesen auch anders sein — im Interesse der

Bewohnerschaft angelegt und ihre äußere Form war das genaue Gegenbild des Standes der Bevölkerung.

Hierauf aber und auf keinem anderen Grundgedanken beruht auch die vielbewunderte Schönheit unserer alten Städte. Gewiß haben unsere Untersuchungen die volkswirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gesichtspunkte in selbständiger Weise zu betrachten; indes die künstlerischen Forderungen fallen mit unseren allgemeinen Zielen vollständig zusammen und können nur gleichzeitig und gemeinsam mit diesen verwirklicht werden. Befriedigende Werke kann der Künstler nur schaffen, wenn er die seinem Zeitalter gestellten Aufgaben auszuführen vermag. Dies ist ihm im Städtebau heute verwehrt durch die in früheren Abschnitten geschilderten Machtverhältnisse; es bleibt ihm nichts, als einem unwahren Inhalt eine unwahre äußere Form zu leihen. Das Ergebnis unseres Städtebaues, wie es heute vor unseren Augen steht, konnte kein anderes sein in einem Zeitalter, das durch alle Stilformen vergangener Perioden hindurchrast, den Aufgaben der eigenen Zeit fremd gegenübersteht und unvermögend ist, sie künstlerisch zu formen.

Auch für den Künstler muß es klar werden, daß uns mit der Jagd nach Vorbildern allein nicht geholfen ist. Wir müssen uns zuvor des Zwanges einer falschen Produktionsrichtung entledigen und das Schaffen im Städtebau so frei von fremden Einflüssen hinstellen, wie es in den früheren Perioden gewesen ist. Dann erst haben wir das Recht, uns in den alten Zeiten umzutun und aus dem unversiegbaren Quell der alten deutschen Städtekunst zu schöpfen. Die Erkenntnis der volkswirtschaftlichen und verwaltungstechnischen Grundlagen des heutigen Systems, die Aufstellung der Ziele des neuen Städtebaues muß deshalb vorausgehen, wenn wir an die Praxis der Bautechnik herantreten.

Erster Abschnitt.

Bebauungsplan und Bodenparzellierung.

1. Die allgemeine Bedeutung des Bebauungsplanes.

§ 53. Das Gelände, das für den Bau oder für die Erweiterung einer Stadt dienen soll, bedarf der Aufteilung, bevor es für den Häuserbau verwendbar wird. Eine Parzellierung der für die städtische Bebauung bestimmten Bodenflächen ist notwendig, gleichviel, ob sie den Eigentümern der Grundstücke selbst überlassen wird, oder ob sie nach einem großangelegten Plane erfolgt, oder ob sie endlich sich auf

15*

die nächsten Bedürfnisse der Stadterweiterung beschränkt. Die planmäßigen Grundlagen dieser Bodenaufteilung werden hergestellt durch den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan (Stadtbauplan) ist eine Planzeichnung, die die Gesamtheit derjenigen Festsetzungen enthält, die sich auf die Aufteilung des städtischen Baulandes durch die Straßenzüge, durch öffentliche Plätze und durch Verkehrslinien beziehen. Durch den Bebauungsplan werden demnach insbesondere festgestellt die Zahl und die Anlage der Straßen, sowie die Einteilung der einzelnen für den Häuserbau dienenden Geländeflächen. An die durch den Bebauungsplan geschaffenen allgemeinen Abgrenzungen schließt sich die Aufteilung der einzelnen Grundstücke für den eigentlichen Häuserbau. —

Das Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in den verschiedenen Staaten nicht gleichmäßig geordnet. In einzelnen Ländern, wie in Belgien und England, war das Recht seither in weitgehendem Umfang dem privaten Bodenbesitzer überlassen. In Deutschland dagegen besteht allgemein die tief eingreifende amtliche Befugnis zur Aufstellung der Bebauungspläne. Im folgenden ist im allgemeinen nur von deutschen Verhältnissen die Rede; bezüglich des Auslandes vgl. die besonderen Abschnitte.

Städtebauliche Planungen können für bereits bebaute Flächen erfolgen, indem altstädtische Bezirke niedergelegt und planmäßig für eine neue Bebauung aufgeteilt werden. Das Hauptgebiet der Aufstellung von Bebauungsplänen bildet indes die städtische Ausbreitung oder die Stadterweiterung. Unter dem Ausdruck „Stadterweiterung" verstehen wir heute nicht nur, wie in früheren Zeiten, die Angliederung eines neuen Stadtteils; sondern die Bezeichnung umfaßt das ganze Gebiet, das für die Ausdehnung einer Stadt in Betracht kommt.

Der Bebauungsplan bildet die bestimmende Grundlage des gesamten städtischen Bauwesens; auf der durch ihn geschaffenen Basis vollzieht sich zunächst die Preisbildung der Bodenwerte, erfolgt die Ausgestaltung der einzelnen Grundstücke und empfängt das Baugewerbe seine vorgeschriebene Richtung. Ob die Entwicklung der Bodenwerte eine wirtschaftsgemäße, oder ob sie eine künstlich-spekulative sein soll, hängt in erster Linie von dem Bebauungsplan ab. Die Stadtverwaltung oder die mit der Planaufstellung betraute Behörde hat es in der Hand, durch die Anlage und Breitenabmessung der Straßen entweder die städtische Bauweise sich gemäß dem individuellen Bedürfnis entwickeln zu lassen oder andererseits ein wirtschaftswidriges Bausystem hervorzubringen.

Für die hier erforderliche Betätigung im Wohnungswesen und Städtebau läßt sich der Satz aufstellen: die Bearbeitung des städtischen Bebauungsplanes ist zu betrachten als eine Aufgabe der Bodenparzellierung; unter diesem Gesichtspunkt werden die in den folgenden Kapiteln zu erörternden Materien behandelt. Der Städte-

bauer muß sich bewußt bleiben, daß er durch seine Maßnahmen die Grundlage des städtischen Wesens, die Bodenparzellierung, in entscheidender Weise feststellt. Er muß sich deshalb ein bestimmtes Ziel der Bodenaufteilung, der Schichtung der Bevölkerung entsprechend, vor Augen halten. Die Aufmerksamkeit ist hierbei zu richten auf zwei Gebiete, die in engstem Zusammenhang stehen: die Straßenanlegung und die Hausform.

Die Bodenaufteilung wird in erster Reihe bewirkt durch das Straßensystem, durch die Zahl, durch den Abstand und durch die Ausstattung der einzelnen Straßen. Werden beispielsweise die städtischen Straßen nur mit kostspieligem Aufwand und in einem Abstand angelegt, der 200 m von Straße zu Straße beträgt, so entstehen Grundstücke, die eine Tiefe von 200 : 2 = je 100 m haben und durch Massenmietshäuser mit Hofwohnungen ausgenutzt werden. Zugleich wird durch die teure Straßenanlage der Bodenpreis auf eine Höhe gesteigert, die den Flachbau ausschließt. Wird jede Straße ohne Rücksicht auf ihre Bedeutung schablonenmäßig in großer Breite von 22 m und darüber bemessen, so werden die Häuser allgemein bis zur Maximalhöhe von fünf Wohngeschossen gebaut und der Preis des Bodens erhöht sich entsprechend dem Wert der fünfgeschossigen Überbauung. Diese Parzellierungsweise hat endlich die Wirkung, daß die Zahl der Grundstücke außer allem Verhältnis zu der Zahl der Haushaltungen gebracht wird und infolge des Mietskasernentypus nur auf je 30—40 Familien ein Grundstück entfällt, so daß in einfachster Form der Individualbesitz am Boden aufgehoben ist. Es entsteht eine einseitige Preisentwicklung des Bodens und ein Stand von nur nominellen Hausbesitzern wird gebildet. — Die Zusammenhänge dieses Systems stehen unter sich in der Wechselwirkung eines Zirkelschlusses, in dessen Erklärung man an beliebiger Stelle einsetzen kann; wir können z. B. ebensogut bei der Straßenbreite beginnen: Werden alle Straßen in großer Breite von 22—25 m und darüber angelegt, so ergibt sich von selbst, daß solche Straßen wegen der großen Kosten des Straßenlandes, des Straßenbaues und der Pflasterung nur in weiten Abständen, etwa von 200 m, angelegt werden können. Da ferner die hohen Kosten solcher Straßen auf den Anlieger abgewälzt werden, so ergibt sich wiederum die Notwendigkeit der fünffachen Überbauung, da ein niedriger Bau die hohen Straßenkosten nicht ertragen kann. Der Preis des Bodens steigt also, wie oben, auf den Wert der fünffachen Überbauung. Vgl. Abb. 16, oben S. 91 und die Erörterung S. 107.

Neuerdings wird auch in Städten mit hohen Bodenpreisen auf die Verringerung der Blocktiefen und auf die Schaffung flacher Grundstücke hingewirkt. Kostspielige Straßen, Stockwerkshäufung, hoher Bodenpreis

und tiefe Baublöcke hängen indes sachlich **zusammen**. Wird bei solchem System lediglich die Tiefe der Baublöcke verringert, so erhöht sich nochmals der Aufwand für die Straßen und damit der Bodenpreis.

Das dem vorgenannten entgegengesetzte Parzellierungssystem verfährt in jeder Einzelheit nach entgegengesetzten Grundsätzen und bringt demgemäß jeweils das entgegengesetzte Ergebnis hervor. Die Straßenkosten werden möglichst niedrig gehalten; die Straßenbreite wird, zum mindesten für den zu pflasternden Teil, soweit tunlich auf ein geringes Maß beschränkt. Solche Straßen oder Wege können in großer Zahl und in kurzen Abständen wiederholt werden; es ergeben sich Grundstücke in den Abmessungen des Einzelhauses oder der kleinen Hausformen. Der Zwang der Stockwerkshäufung fällt fort. Nehmen wir zur Gegenprobe, wie bei dem ersten Beispiel, unseren Ausgangspunkt von der Straßenbreite und Straßenausstattung, so kommen wir wiederum zu der gleichen Reihenfolge von Schlüssen wie oben, mit den jeweils entgegengesetzten Ergebnissen: flache, dem Individualbesitz angemessene Grundstücke, Möglichkeit einer niedrigen Überbauung und eines niedrigen Bodenpreises.

Wir finden hier zwei diametral entgegengesetzte Systeme der Bodenparzellierung, deren Anwendung jeweils zur Folge hat, daß verschiedene Straßenanlagen und verschiedene Hausformen entstehen. Den hierdurch gekennzeichneten Zusammenhang zwischen Straßenanlage und Hausform, zwischen Bebauungsplan und Grundstücksparzellierung wollen wir festhalten. Die Ausschließlichkeit der Anwendung wollen wir indes **keiner** der beiden Parzellierungsformen zuerkennen.

Unser zuerst besprochenes System nach Abb. 16, S. 91 zeigt uns, daß sämtlichen Straßen, auch in den verkehrslosen oder verkehrsschwachen Wohnbezirken eine übermäßige Breite und Ausstattung gegeben ist, die zu einer fehlerhaften Entwicklung der Bodenwerte führt. Das zweite System dagegen weist zwar die wünschenswerten Bedingungen für Wohnbezirke auf; es setzt jedoch, mit seinen schmalen, für keinen großen Verkehr berechneten Straßen, eine getrennte Behandlung der **verkehrsreichen** Straßen voraus. Hieraus ergibt sich für den Städtebau die wichtige Scheidung der Straßen nach ihrem Zweck und ihrer Bestimmung: in **Verkehrsstraßen** und **Wohnstraßen**.

Der Grundsatz der Differenzierung der Straßen in Wohnstraße und Verkehrsstraße wurde zuerst aufgestellt in meiner Abhandlung „Berliner Kommunalreform", November 1892 (Preuß. Jahrb., Bd. LXX, H. 5, S. 590, Abdruck Städtische Bodenfragen 1894, S. 16), als ein neues städtebauliches Programm, das dem zu jener Zeit allgemein herrschenden System des Straßenschemas entgegengestellt wurde. Wegen der damaligen Auffassung in der Wissenschaft vgl. Schriften der Zentralstelle f. Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Bd. I, Berlin 1892. Im Anschluß an meine

Abhandlung führte Theodor Goecke, Preuß. Jahrb., April 1893 den Nachweis, wie die tiefen Blöcke des Bebauungsplanes nachträglich durch Einfügung von Wohnstraßen aufgeteilt werden können.

Die Verkehrsstraße hat die Aufgabe, den städtischen Verkehr innerhalb der Stadt und nach den Außenbezirken zu bewältigen; da diese Straßen sich regelmäßig zu Geschäftsstraßen ausbilden, haben sie ferner einen bedeutenden eigenen Verkehr (An- und Abfuhr für den Geschäftsbetrieb u. a.) aufzunehmen. Die Verkehrsstraße verlangt demnach im allgemeinen — wenn wir lediglich ihre Ausstattung betrachten — eine bedeutende, reichlich zu bemessende Straßenbreite und eine dem Verkehr günstige Linienführung, ferner die Befestigung mit widerstandsfähigem, für schweren Verkehr geeignetem und entsprechend kostspieligem Straßenpflaster. Anlage und Unterhaltung der Verkehrsstraßen sind teuer.

Anders die Wohnstraße. Ihr kommt verkehrstechnisch nur eine geringe Bedeutung zu; sie hat nur den Verkehr mit den Anwohnern und deren Verbindung mit den anschließenden Straßen zu vermitteln. Sie besitzt weder einen nennenswerten eigenen Verkehr noch einen Durchgangsverkehr und bedarf nicht der für die Verkehrsstraßen notwendigen Breite. Die Straßenherstellung verlangt nur geringe Aufwendungen; für den Straßenbau ist die Pflasterung mit billigem Material genügend und erwünscht, die die Straßenanlage und den Bodenpreis nicht oder nur wenig belastet. Während verkehrstechnisch nur geringe Anforderungen an die Breite der Wohnstraßen zu stellen sind, bleiben dagegen die Ansprüche der Hygiene zu berücksichtigen. Die Straße ist unsere vornehmste Zubringerin von Licht und Luft; ihre Abmessungen müssen also in Einklang gebracht werden mit den sich hieraus ergebenden Bedingungen.

2. Grundformen der Stadtanlage.

§ 54. Betrachten wir das städtische Straßensystem als Einheit, so finden wir, daß der Entwicklung unserer kontinentalen Städte in vielen, wohl in den meisten Fällen ein bestimmtes Schema zugrunde liegt; es ist das Schema der konzentrischen Stadtanlage, bei dem sich die Stadterweiterung durch Ansetzen von Ringen oder Herumlegung von Gürteln vollzieht. Die Umgürtelung ist uns, gleich manchen anderen festgewurzelten Anschauungen, durch die Übung und das Vorbild von Jahrhunderten überliefert und ist dem Städtebauer in Fleisch und Blut übergegangen. In der mittelalterlichen Stadt bildeten der Festungsring und die Umwallung die Grundfigur und den Umriß jeder Stadtanlage; die Stadterweiterungen bestanden jeweils in der Legung eines neuen Ringes. Wo unter dem Absolutismus die Stadt-

befestigung fiel, entstand statt ihrer der Steuerring, d. i. der Gürtel der Akzisemauer oder der Steuerlinie. Nach der Beseitigung des Festungs- und Besteuerungsringes folgte der Straßenring und die Ringstraße. In gleicher oder ähnlicher Linienführung zieht häufig die Eisenbahn die Dämme und Anlagen ihres Bahnrings. Neuerdings fordert man als abschließenden Gürtel unserer Städte den Waldring. Stets war in unserem Städtebau der Begriff der Umgürtelung unlöslich mit dem Stadtplan verbunden und beherrschte hierdurch die Stadtanlage, die Stadterweiterung, die Straßenführung und die Verkehrstechnik.

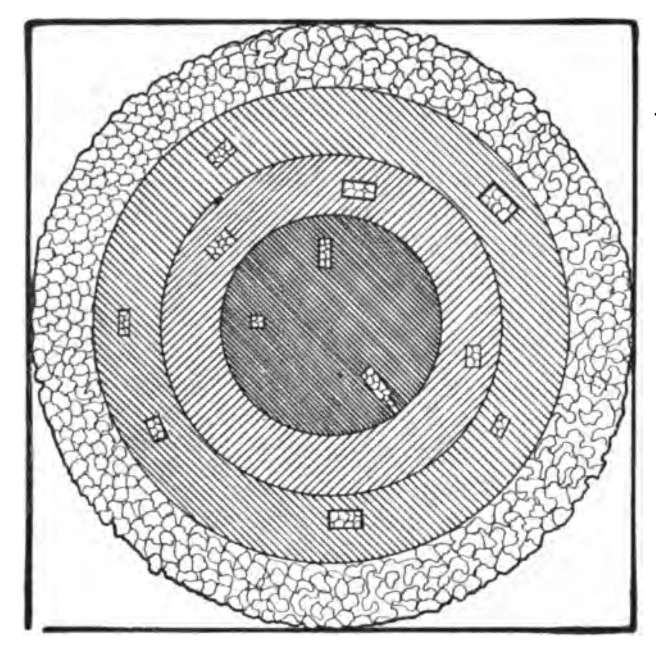


Abb. 18. Konzentrische Stadtanlage. Aus Eberstadt, Möhring und Petersen, Preisschrift Groß-Berlin. Berlin 1910, S. 4.

Der neuzeitliche Städtebau muß versuchen, mit dieser Vorstellung endgültig zu brechen und zu einer Grundform zu gelangen, die dem Städtewesen der Gegenwart angemessen ist. Jede Umgürtelung, sie nenne sich wie sie wolle, muß nachteilig auf die bodenpolitische und verkehrstechnische Entwicklung der Großstadt wirken; sie wird ferner die Gestaltung des Stadtplans in schädlicher Weise beeinflussen und ein Hindernis abgeben für die Herausbildung zweckmäßiger Formen unseres Städtebaues. Als Grundform für den Gesamtplan einer Stadt ist vielmehr an Stelle des Systems der konzentrischen Stadtanlage die radiale anzustreben; an Stelle der Ringbildung die Ausstrahlung; vor allem an Stelle der Gürtelführung der Freiflächen die Keilführung, die

endlich die Wohltat der Freiflächen für die Bevölkerung zur Wirklichkeit macht und durch ihre Grundlinien eine naturgemäße Entwicklung und Gestaltung der Stadt ermöglicht.

Die beifolgenden Abb. 18 und 19 mögen die beiden entgegengesetzten Grundformen der Stadtanlage rein schematisch veranschaulichen; sie sollen lediglich zwei verschiedene Systeme, auf einfache Linien zurückgeführt, zu einem prägnanten Ausdruck bringen. Zwei Gegensätze sind es, die uns beim ersten Anblick zunächst auffallen; sie betreffen die Verteilung der Wohnbevölkerung und die Verteilung der Freiflächen. Wenn wir die Verschiedenheit der beiden

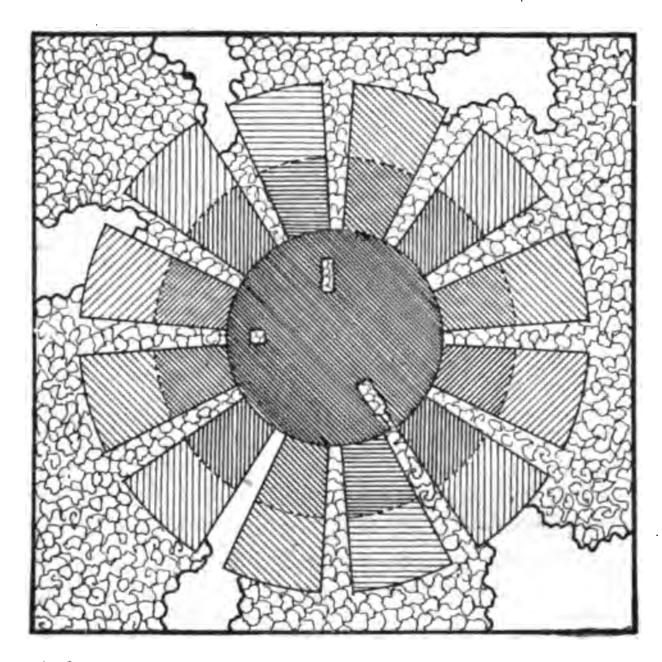


Abb. 19. **Radiale Stadtanlage.** Aus Eberstadt, Möhring und Petersen, Preisschrift Groß-Berlin. Berlin 1910, S. 5.

Systeme knapp zusammenfassen wollen, so dürfte der Satz etwa lauten: die Grundform der älteren Stadt wird gebildet durch den Abschluß, die der neuen Stadt durch die Ausbreitung.

Betrachten wir zunächst die Form der Ansiedelung, so ist als wesentlich der Hinweis vorauszuschicken: die beiden Systeme der Stadtanlage, das ältere und das neue, sind nicht aus theoretischen Konstruktionen hervorgegangen, sondern sie beruhen beide auf den zeitgeschichtlichen — und demnach der Zeit naturgemäßen — Bedingungen. Die Stadtanlage der Abb. 18 ist nach dem Grundsatz der Zentrumsnähe gebaut. Der Stadtkern ist der Mittelpunkt, nach dem die Be-

völkerung hindrängt und von dem sie sich in den älteren Zeitabschnitten nicht weiter als unbedingt nötig entfernt. Unsere eigene Generation hat es noch erlebt und mag es zum Teil noch heute beobachten, wie widerwillig in anwachsenden deutschen Großstädten (z. B. in Hamburg, München, Dresden) die Bevölkerung aus den zentralen Stadtbezirken fortzieht und wie schwerfällig die Bewegung nach außen in Gang kommt, bis sie dann allerdings, mitunter sogar plötzlich, den Charakter einer raschen unaufhaltsamen Abwanderung nach den Außenbezirken annimmt.

Das ältere gravitationsmäßige Hinstreben nach der Stadtmitte beruht bei der Stadtform unserer Abb. 18 auf einer Reihe von guten Gründen. Für diese Stadtanlage ist der konzentrische, Ring um Ring legende Ausbau nicht ein willkürlich erfundenes, sondern ein naturgemäß entwickeltes System. Die Stadtmitte enthält die bevorzugten Bauwerke und die besten Wohnbezirke (oben S. 222); an sie schließt sich die Stadterweiterung in der Form eines Gürtels, als der der Zentrumsnähe günstigsten Bauform. Überlieferte Anschauungen und besondere Interessen wirken mit. Vor allem aber ist es der Stand der älteren Verkehrstechnik, der bei dem Mangel rasch fördernder Verkehrsmittel für die Bevölkerung die Entfernung von der Stadtmitte erschwert und zum Teil verbietet.

Die vorstehenden Erwägungen zeigen, daß es eine absolute, unbedingt gültige Form der Stadtanlage nicht geben kann.

Auch die neue, in Abb. 19 schematisierte Form der Stadtanlage ist nicht aus subjektiver Erfindung hervorgegangen, sondern sie ist auf den Tatsachen der neuen großstädtischen Entwicklung aufgebaut. Das Rückgrat der neuzeitlichen Stadterweiterung wird gebildet durch die Verkehrsstraße und die Verkehrslinie; der Grundplan der Abb. 19 ist — soweit die hier zunächst zu erörternde Frage des Systems der Ansiedelung in Betracht kommt — lediglich den tatsächlichen Verhältnissen abgelernt. Das Studium der Stadterweiterung der Gegenwart zeigt uns, daß die Bebauung der ausstrahlenden Verkehrslinie folgt und sich mit Vorliebe in radialer Richtung, nicht in der Form eines Gürtels, ausbreitet. Unter der neueren Verkehrstechnik und Stadterweiterung ist die in Abb. 19 angestrebte Grundform als das naturgemäße und vorteilhafteste System der Stadtanlage zu bezeichnen.

An zweiter Stelle kommt die nicht minder wichtige Verteilung der Freiflächen in Betracht, die zwischen Abb. 18 und 19 einen scharfen Gegensatz aufweist. Während die Notwendigkeit der Anordnung von Freiflächen allseitig auf das entschiedenste betont wird, entbehrt die tatsächliche Ausführung der Planmäßigkeit und, was nicht minder be-

denklich ist, der zweckentsprechenden Wirksamkeit. Die seitherige Übung geht ausgesprochenerweise dahin, grüne Inseln oder Oasen innerhalb der großstädtischen Häusermassen zu schaffen. Durch diese an einzelnen Stellen inselmäßig eingestreuten Freiflächen kann indes der hygienische Zweck der Zuführung frischer Luft nicht erreicht werden. Die neueren, weitergehenden Bestrebungen richten sich insbesondere auf die Vorsorge für größere Park- und Waldflächen in der Umgebung der Stadt. Indes auch die Erhaltung eines äußeren Waldgürtels ist unter dem heutigen Bausystem für sich allein nicht geeignet, der innerhalb des Ringes ansässigen Bevölkerung die frische Luft des umgebenden großen Luftbehälters zu vermitteln. Die notwendige Luftzufuhr ist vielmehr für die städtische Bevölkerung nur durch die Keilführung der Freiflächen erreichbar.

Die im vorstehenden entwickelten Grundsätze der Stadtanlage wurden von mir zuerst in dem gemeinsam mit Bruno Möhring und Rich. Petersen bearbeiteten Wettbewerbsentwurf Groß-Berlin 1910 aufgestellt. Für die Anlegung von Freiflächen bieten sich bereits Beispiele der keilförmigen Führung. Bei der Stadterweiterung von Wiesbaden wurden fünf Streifen, von dem umgebenden Wald- und Landgebiet auslaufend und nach der Stadtmitte konvergierend, planmäßig von der Bebauung freigehalten, in der Absicht, „eine beständige Zuführung neuer, reiner Luft bis in die Innenstadt“ zu gewährleisten. (Die öffentliche Gesundheitspflege Wiesbadens, Festschrift 1908, S. 97.) Auch in anderen Städten findet sich im einzelnen die zungenförmige Führung der Freiflächen von dem Außengebiet bis zur Stadtmitte, so in Dresden, Durchführung der Bürgerwiese nach dem Zentrum. In der jüngsten Zeit ist die Keilführung der Freiflächen zur Anwendung gelangt in den von Rob. Schmidt entworfenen Planungen der Stadterweiterung von Essen.

Ältere Stadtplanungen, wie wir sie in den Beispielen S. 30 f. und S. 67 f. kennen lernten, waren für ihre Zeit, wie wir im einzelnen sahen, treffliche, zum Teil vorbildliche Anlagen, denen wir noch heute manche wertvollen Erkenntnisse entnehmen können. Verlangen wir aber eine neue Grundform, so ergibt sich ohne weiteres, daß wir auch für die Aufteilungsweise und das Straßensystem selbständige, von der überlieferten Übung abweichende Grundsätze entwickeln müssen.

3. Geländeaufteilung durch Straße und Baublock.

§ 55. Obwohl unmittelbar im Dienste der Praxis stehend, ist doch der Städtebau weit mehr, als wir uns seither davon Rechenschaft gaben, durch die wissenschaftliche Theorie beeinflußt. Ganz besonders zeigt sich diese Einwirkung in der Behandlung der eine Grundlage der Bodenaufteilung bildenden städtischen Straßen. Der Städtebauer wird zunächst Klarheit darüber gewinnen müssen, welche unter den ihm dargebotenen Auffassungen der Vergangenheit angehören und

bestenfalls durch eine Moderichtung neubelebt werden; und welche Regeln dagegen dem Bedürfnis der Gegenwart entsprechen.

Die Systematik des Straßenbaues wurde im Zusammenhang mit den seit dem 16. Jahrhundert hervortretenden städtebaulichen Neuerungen ausgebildet. Die bis zu Anfang des 17. Jahrhunderts entwickelte Auffassung zeigt sich in dem Lehrbuch des Vincenz Scamozzi, der den in der Abb. 20 wiedergegebenen Normalplan aufstellt. Die Stadtanlage erscheint hier vollständig identifiziert mit dem Straßennetz, und aus jeder Einzelheit spricht die Freude an der Einheitlichkeit und kunstgerechten Regelmäßigkeit der Straßenzeichnung. Für die Straßen ist durchgängig die gleiche Breite angesetzt; zwischen Hauptstraßen, Neben-

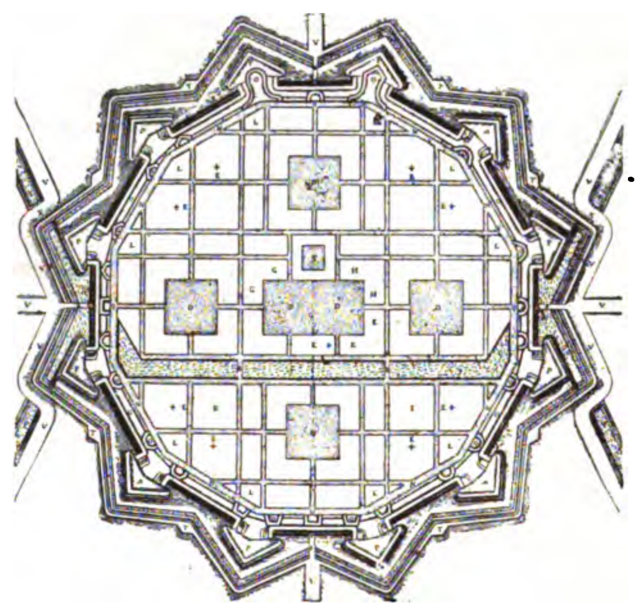


Abb. 20. Normalplan einer Stadt (Scamozzi). Aus Eberstadt, Zur Geschichte des Städtebaues. Zeitschr. Kunst und Künstler, 1916, S. 480.

straßen, Wohnstraßen besteht keine wahrnehmbare Scheidung. Nur für die äußere Ringstraße, die als Zugang zum Wall und als Auffahrt zu den Bollwerken dient, ist eine größere Breite vorgesehen.

Mit dem Ausgang des 17. und während des 18. Jahrhunderts macht die Reglementierung des Straßenwesens weitere Fortschritte. Als Systematiker erlangt — Frankreich hatte Italien aus seiner führenden Stellung verdrängt — der Franzose Daviler Ansehen und allgemeine Verbreitung in der Baupraxis. In seinem Lehrbuche des Bauwesens finden wir die abschließenden Leitsätze, die uns die nunmehr vollzogene Entwicklung anzeigen. „Eine Stadt", sagt Daviler, „ist vom Standpunkt der Baukunst (sic) ein Inbegriff von Gebäuden, die

mit Symmetrie und Zierkunst angeordnet sind, sowie von Straßen und öffentlichen Plätzen, die nach der Bauflucht in schöner und gesundheitlicher Weise angelegt und mit dem erforderlichen Gefälle für den Wasserablauf versehen sind." Kürzer noch und entschiedener lautet die Kennzeichnung: „Les rues les plus belles sont les plus droites et les plus larges."

Die von Daviler gegebenen Umgrenzungen wurden bis in die Mitte des 18. Jahrhunderts mit autoritativer Geltung übernommen; Joh. Friedr. Penther, Professor in Göttingen, verzeichnet in seinem „Lexicon architectonicum" (1744 erschienen) unter dem Stichwort „Straße" kurz und bündig die Worte: „Je breiter und gerader eine Straße, um so schöner ist sie." Es ist keineswegs eine beliebige Einzelheit, sondern es ist die Formulierung eines städtebaulichen Programms, die in diesem Grundsatze zum Ausdruck gelangt. Ein Städtebausystem, das als sein Objekt die Baufluchtlinie und den Straßenbau betrachtet, wird immer wieder hervortreten, wenn die Erinnerung an die materiellen Aufgaben der Bodenentwicklung und an die Berücksichtigung der sozialen Bevölkerungsinteressen ausgeschaltet ist. In dieser Hinsicht haben die Davilerschen Sätze eine dauernde Geltung.

Wohl erhob sich in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts ein Widerstand gegen die eingewurzelten Lehren des Straßenbaues. Architekten, wie Laugier und Patte, und vielgelesene Kunstschriftsteller wandten sich gegen die Monotonie und die öde Korrektheit im Straßensystem. Man verwies auf die Schöpfungen des Mittelalters; man gedachte mit Sehnsucht jener alten Stadtanlagen, in denen keine Baufluchtlinien bestehen. In der Straßenführung wurden fast wörtlich die Forderungen, die ich als den „Blickwechsel" bezeichnet habe (oben S. 40), von neuem aufgestellt — kurz, wir finden um 1760 bereits die gleichen Gegensätze im Kampf, die sich reichlich 100 Jahre später in unseren Tagen bei dem Streit der Ästhetiker gegen den „Schematismus" im Städtebau wiederum gegenüberstanden; ein sicherer Beweis, daß das alte System durch seine Gegner, trotz einzelner Erfolge, keineswegs für die Dauer überwunden worden ist. Wir dürfen hinzufügen: auch die heutigen Nachfolger jener Kämpfer des 18. Jahrhunderts werden uns keine sachliche Änderung bringen, weil sie ihre Angriffe nicht auf den Kern der Dinge richten und das Wesen des fehlerhaften Zustandes nicht erkennen und nicht antasten. Es sind immer nur Äußerlichkeiten, das Straßenbild und die Baublockfassaden, auf die sich die Reform erstreckt. Man will die Formen ändern und läßt die Grundlagen bestehen; man hat Vorschläge für die Ummodelung der äußeren Erscheinung, glaubt aber nicht, daß es neuer Kräfte und schöpferischer Gedanken bedarf. Demgegenüber hat das alte System die innere

Folgerichtigkeit für sich, die sich immer wieder durchsetzt und sich auch rasch die ihr scheinbar gegnerischen Forderungen zu assimilieren vermag.

Mit dem 19. Jahrhundert gelangten manche Neuerungen und Einzelheiten im Straßenbau der festländischen Städte zur Einführung; an der Bewertung des Straßensystems als solchem wurde indes nichts Wesentliches geändert. Als dann vollends seit den fünfziger Jahren der Städtebau Napoleons III. zur Ausbildung kam, stieg der Straßenbau zu nochmals erhöhter Bedeutung. Im Wetteifer suchten die Städte einander zu überbieten durch den Aufwand, die Kostspieligkeit, die weiten Abmessungen in den Straßenanlagen und den „Kultus der Straße“. Die Straße wurde zum Selbstzweck, dem sich die Aufgaben der Geländeerschließung und Grundstücksgestaltung unterzuordnen hatten.

In der äußeren Handhabung des Systems ist allerdings eine Umgestaltung eingetreten. Als die Angriffe gegen das Straßenschema sich stärker bemerkbar machten, suchte man, sich modern zu geben; in bewußtem Gegensatz zu dem seitherigen Straßennetz wurden die Straßen in Biegungen und Windungen geführt. An die Stelle der Schachbrettfigur der Bebauungspläne traten die Straßenverkrümmungen und das Zwiebelmuster. Die natürliche Mannigfaltigkeit der kleinen mittelalterlichen Aufteilungsstraßen wurde in dem vielfach vergrößerten und vergröberten Maßstab des Stockwerksbaues und der Mietskaserne künstlich nachgeahmt. Die Behandlung der Straßen selbst ist dabei die gleiche geblieben.

Bei einer Reihe von Anlagen — die jedoch mit wenigen Ausnahmen der gewinnlosen, nicht der privatgeschäftlichen Bautätigkeit angehören — ist mit dem Straßenschema in Deutschland gebrochen worden. In der Hauptsache aber steht das überkommene System in unseren Großstädten noch unerschüttert fest. Während man äußerlich den neuen Forderungen Zugeständnisse zu machen scheint, werden immer wieder Maßnahmen getroffen, um die kostspielige Straße und ihr notwendiges Zubehör, den Stockwerksbau, festzuhalten. In erster Reihe sind es die Interessenten, die von dem teueren Straßenbau nicht lassen wollen. Hier scheint ein Widerspruch vorzuliegen. Die Grundbesitzer müssen die Kosten der Straßenanlage tragen; man bietet ihnen ein weit billigeres System der Geländeerschließung — und sie weisen es mit Heftigkeit zurück. Die Paradoxe ist indes unschwer zu erklären.

In der Wissenschaft ist der verhängnisvolle Zusammenhang zwischen dem kostspieligen Straßenschema, der Verteuerung des Bodenpreises und dem städtischen Bausystem seit reichlich zwei Jahrzehnten nachgewiesen. Weit früher aber waren diese Wechselbeziehungen der Bodenspekulation bekannt; sie dreht nunmehr das Verhältnis von Wir-

kung und Ursache um; sie fordert den kostspieligen Straßenbau, da er die erste Voraussetzung bildet, um den Bodenpreis über die Grenze des Flachbaues zu erhöhen. Der notwendig anschließende Stockwerksbau liefert dann das Mittel, die großen Gewinne zu erzielen und die Baustellenpreise auf das Achtfache und Zehnfache hinaufzutreiben. In den bei der Preisauftreibung Beteiligten haben wir deshalb die erbittertsten Gegner des wirtschaftsgemäßen Straßenbaues.

Der Straßenluxus wird gefördert durch die Vorschriften der Bauordnungen, die — in der Annahme, daß der Straßenbau eine schwere Belastung sei — für die Eckgrundstücke eine erhöhte Ausnutzung ge-

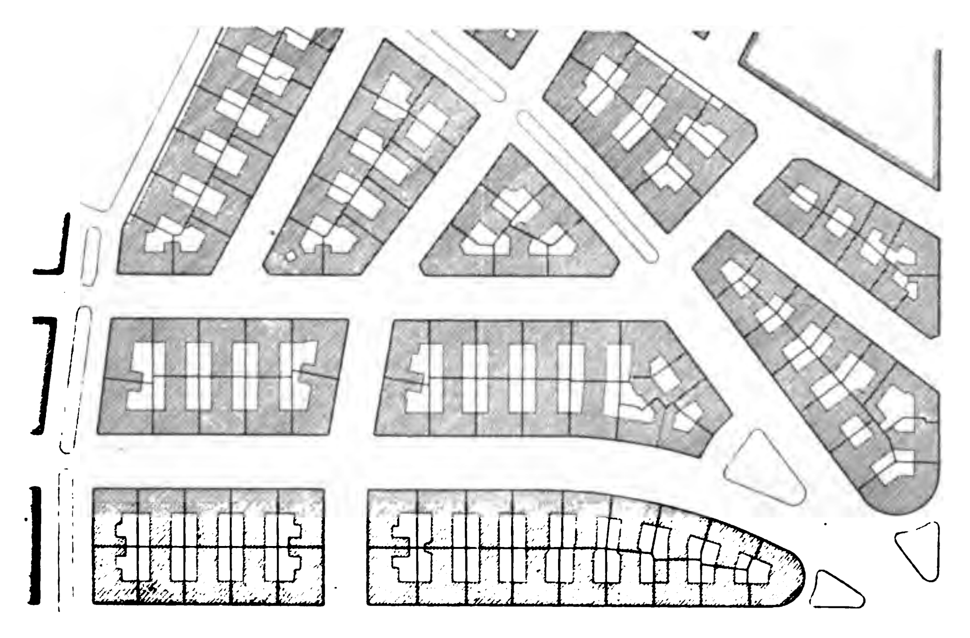


Abb. 21. Aufschließung Tempelhofer Feld, Berlin.

währen, da ein solches Grundstück auf zwei Fronten durch Straßenbaukosten belastet wird. Die Bodenspekulation hat auch hier bald gelernt, aus der Umkehrung des Satzes Nutzen zu ziehen: durch Anlegung von zahlreichen Querstraßen sucht man absichtlich möglichst viele Eckbaustellen zu schaffen, denen dann das Recht der erhöhten Ausnutzung und damit eines entsprechend gesteigerten Bodenpreises zukommt. Als Beispiel — geradezu ein Schulbeispiel — des üblichen Verfahrens diene eine der jüngsten Geländeerschließungen nach Abb. 21. Sollte man vom Standpunkt unserer Bodenspekulation die Umgrenzung des Begriffs „Bebauungsplan" geben, so würde sie etwa lauten: ein Bebauungsplan ist eine Gelegenheit, um Eckbaustellen herauszuschneiden.

Zu beachten ist die Wirkung des Straßensystems auf die Grundstücksgestaltung in der Abb. 21. Die Stockwerkshäufung wird durch den kostspieligen Straßenbau zur selbstverständlichen Notwendigkeit; hierbei ergeben sich zudem Grundrisse, die sogar für die herrschaftlichen Wohnungen als schlecht und fehlerhaft zu bezeichnen sind, von den Kleinwohnungen zu schweigen. Die Wirtschaftswidrigkeit der Aufteilungsformen ist augenfällig.

Daß ferner die Mehrzahl unserer Stadtverwaltungen — wenn auch aus anderen als den vorerwähnten Gründen — bisher die mit den obigen übereinstimmenden Bestrebungen vertrat, ist zur Genüge bekannt. Doch auch unter den Technikern und Städtebauern, nicht zum mindesten unter den auf Modernität Anspruch machenden, finden der Straßenkultus und der Stockwerksbau ihre Stütze.

Beispiele von Bebauungsplänen aus deutschen Städten zu geben, erscheint nicht erforderlich. Aus dem Auslande ist ein charakteristischer neuer Bebauungsplan für eine großstädtische Stadterweiterung in meinem „Städtebau in Holland", S. 104 mitgeteilt. Hinzuweisen ist auf die jüngsten Verhandlungen des III. Internationalen Straßenkongresses, London 1913, in denen (Berichte, 1. Abtlg.) die Entwürfe für neue Stadtstraßen behandelt werden. Vgl. die in dem Beitrag Nr. 6 veröffentlichte Planung einer neuen Stadt und die für das Straßensystem beigegebenen Grundsätze: „Eine neue Stadt muß mit breiten, öffentlichen Straßen versehen werden, die nach der Bedeutung des zu bedienenden Verkehrs festgestellt werden (sic). Von mindestens 12 m für die kurzen Straßen ausgehend (sic), müssen sie im Mittelteil, wo sich das Leben der Stadt verdichtet, 100 m erreichen." Von anderen Teilnehmern des Kongresses wurde allerdings ein wesentlich verschiedener Standpunkt vertreten.

Der Kampf um die Aufstellung von Bebauungsplänen hat in Deutschland vielfach die Form eines persönlichen Streites zwischen „Hochbauer" und „Tiefbauer" angenommen. Mir scheint, daß dieser Gegensatz nicht den Kern der Sache trifft. Auch der Hochbauer kann, wie neuere Beispiele zeigen, recht schlechte Bebauungspläne aufstellen, während wir von den Tiefbauern manche guten Entwürfe zu verzeichnen haben.

§ 56. Eine Folge des Schemas der gleichwertigen Straßen ist die Anwendung des Baublocks als einer Grundform der Geländeaufteilung. Der Baublock, hier genauer zu bezeichnen als der Baustellenblock, ist eine von gleichwertigen oder gleichartigen Straßen umschlossene Baustelleneinheit. Die Vorstellung, daß eine Stadtplanung aus einem System von Baublöcken zu bestehen habe, gehörte seither zu dem eisernen Bestand der Technik unserer Bebauungspläne. Sachlich macht es bei dieser Übung keinen Unterschied, ob der Planbearbeiter die einzelnen Blockfiguren als quadratische Schachbrettfelder oder als langgezogene Rechtecke verwendet und ob er in neudeutscher Manier die Dominosteine, die sich Bebauungsplan nennen, verzerrt, krümmt und einschneidet. Der Baublock ist an sich keine ursprüngliche,

in der Aufteilungstechnik begründete Form der Geländeerschließung; s. unten. Auch wo seine Anlegung berechtigt und notwendig ist, sollten wir in der Stadterweiterung erst mittelbar zu der Verwendung des Baublocks gelangen, d. h. aus Erwägungen der Geländeaufteilung, nicht aber aus Rücksicht auf das Straßennetz.

Es dürfte sich erübrigen, wegen der seitherigen Behandlung des Baublocks Literaturnachweise zu geben; vgl. etwa die Lehrbücher des Städtebaues, ferner Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Bd. I, S. 67f. und die Mehrzahl der in der Zeitschrift „Der Städtebau" veröffentlichten neueren Bebauungspläne.

Der Baustellenblock hat eine lange Geschichte, und erst allmählich hat er sich zu seiner späteren Gestaltung entwickelt. Die natürliche und für das Wohnhausgrundstück vorteilhafteste Aufteilung ist die Streifenteilung des Geländes. Die ältesten baublockähnlichen Figuren sind in der Tat nichts anderes, als in der Längsrichtung durchgelegte Streifen, denen man an den beiden Querseiten flache Grundstücke, meist ohne jeden Hofraum, angefügt hat. Die Schwierigkeiten für die Gestaltung der Baublöcke ergeben sich aus den vier Ecken des Blocks, in denen je ein Grundstück von brauchbarer Größe untergebracht werden muß; ferner aus dem Zusammenstoßen der Grundstücke der Längsrichtung mit denen der Querrichtung. Die Baublöcke unserer Abb. 15, S. 73 suchen die Aufgabe durch verschiedenartige Abmessungen und durch Verschiebung der Baustellen zu lösen, ein Ausweg, der bei der (heute für Wohnbezirke meist erforderlichen) Anlegung von Baugrundstücken gleicher Größe versagt. Deutlich erkennbar sind die Schwierigkeiten in der Anordnung unserer Abb. 16, S. 91, die mit den Erfahrungen und Mitteln der neuesten Aufteilungstechnik vorgenommen ist und gleichwohl ein unbefriedigendes Ergebnis für das Wohnhausgrundstück zeigt. Vollständig untauglich in den Wohnungsgrundrissen ist die Aufteilung der Abb. 21.

Die landesfürstliche Bautätigkeit wendet in den Stadtplanungen allgemein Baublöcke von verschiedener Größe an, um vermittelst der wechselnden Blocktiefe eine Abstufung in den Hausformen — große, mittlere, kleine Grundstücke — zu erzielen; vgl. Abb. 20, S. 236. — Die Baublöcke der Altstadt Mannheim bestehen aus Rechtecken von ca. 55 m Tiefe auf 85 m Länge; s. S. 73. Die Baublöcke der Friedrichstadt in Berlin haben Abmessungen von 120—150 m Frontlänge bei 75 m Tiefe. In den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts dehnte sich die Bebauung in der Richtung der Potsdamer und Lützowstraße aus; das Gelände bestand dort aus gärtnerisch und landwirtschaftlich benutzten Grundstücken in der Streifeneinteilung der Ackerparzellen. Auch hier wurden wieder rechteckige Blöcke angelegt; die Abmessungen der Blöcke waren aber nun etwa 200—400 m Länge und 150—250 m Tiefe, also etwa das Vier- bis Achtfache des alten Umfangs. Die in dem Berliner Be-

bauungsplan von 1850 vorwaltende Absicht war jedoch, daß die damals geschaffenen großen Geländeblöcke (s. unten) nur an den Straßenfronten bebaut werden, während die Innenflächen für Gärten frei bleiben sollten. Die Grundbesitzer gingen späterhin (nach 1870) dazu über, das Gelände der tiefen Blöcke auszunutzen, indem man die Straßenfront der Grundstücke mit herrschaftlichen Wohnungen, das Hinterland mit Hofwohnungen besetzte — die typische Bauform der Mietskaserne. Vgl. die Abb. 17 und 18, Handbuch, 2. Aufl., S. 63 und 64. Während der siebziger Jahre wurde die Überbauung von Innenflächen tiefer Grundstücksblöcke in zahlreichen Städten vorgenommen und führte vielfach zu unbefriedigenden baulichen Verhältnissen; s. Städtebau in Holland, S. 95. Vgl. ebenda über die Geschichte und die Entwicklung des Baublocks die im Sachregister unter dem Stichwort „Baublock" verzeichneten Belegstellen.

Der Baustellenblock hängt mit der Straßenanlage auf das engste zusammen; er erscheint demnach vorzugsweise da angebracht, wo dem Straßennetz eine erhöhte Bedeutung zukommt und ein System gleichwertiger Straßen zur Verfügung steht. Dies ist im allgemeinen der Fall in den Geschäftsbezirken der Innenstadt und in den Verkehrslagen der Stadterweiterung. Im übrigen aber wird man in der Stadterweiterung, namentlich in den Wohnbezirken, den Baublock nur anwenden, wenn es im Vorteil der Geländeaufteilung liegt, d. h. wenn rechteckige, vierseitig von Straßen umschlossene Figuren erwünscht sind. Hierbei ist das Verhältnis der Baustellenbreite zu den Straßenkosten zu berücksichtigen.

Je schmaler und tiefer die Baustelle, um so geringer sind, nach dem Meter Frontlänge gerechnet, die auf das Grundstück entfallenden Straßenkosten; je breiter und flacher die Baustelle, um so höher stellt sich die Belastung durch die Straße. Vgl. über die Gestaltung von Baublöcken Th. Lohrmann: Die Grenze nach unten bildet das Quadrat, nach oben Rechtecke mit unendlich großer Langseite, also Baublöcke, bei denen die Querstraßen ganz in Wegfall kommen; Zeitschr. Gartenstadt, VI, 1912, S. 98.

Die Schwierigkeiten, die sich aus dem Zusammenstoßen der Baustellen in den Ecken der Baublöcke bei geschlossener Bebauung ergeben, werden nicht oder nicht in gleichem Umfang auftreten, wenn die offene Bauweise mit freistehenden Einzelgrundstücken angewandt wird.

§ 57. Als Gegenstück zu dem aus Einzelparzellen zusammengesetzten Baustellenblock unterscheiden wir den G e l ä n d e b l o c k, der im Blockinnern eine größere, zur späteren Aufteilung bestimmte oder geeignete Geländefläche umschließt. Als Geländeblock bezeichne ich somit eine größere Geländeeinheit, die nicht oder nicht in ihrer ursprünglichen Anlage, wie der Baustellenblock, lediglich aus aufgeteilten Baustellen besteht. Ein solcher Geländeblock wird häufig nur an den äußeren Rändern mit Gebäuden besetzt — sogenannte Randbebauung —, während das Innengelände zunächst oder auch für die Dauer von der Bebauung freigehalten wird und als Gartenfläche dient. Der Gelände-

block mit Randbebauung und tiefem Hinterland zählt zu den altherkömmlichen und, wir können hinzufügen, städtebaulich bedeutsamsten Formen der Bodenverwertung in den Städten. Die alten Planungen zeigen uns vielfach die zusammenhängenden Flächen des städtischen Großbesitzes, die von Straßen umgrenzt sind; an den Randstraßen setzt die Bebauung zuerst ein, während mit dem Anwachsen der Bevölkerung späterhin die Innenfläche zur Aufschließung gelangt. Der Ursprung der mannigfaltigen Formen städtischer Bodennutzung — Wohngasse, Wohngang, Sackgasse, Wohnhof — ist hauptsächlich in der Aufteilung des Hinterlandes dieser großen Geländeblöcke zu suchen.

Die Entstehung der verschiedenen Aufteilungsformen ist in den alten Stadtplänen, vielfach auch in den Urkunden über den Grundbesitzverkehr, nachweisbar. Mit besonderer Deutlichkeit können wir die Ausgestaltung der Geländenutzung in denjenigen Städten verfolgen, die nach anfänglichem Fortschreiten in ihrer Entwicklung stehen geblieben sind und einen unabgeschlossenen Zustand der Bodenverwertung bewahrt haben.

Der Geländeblock mit tiefem Hinterland ist bis in die jüngste Zeit in der Stadterweiterung zur Anwendung gelangt. Die bei steigendem Bodenwert vielfach eingetretene nachträgliche Aufteilung der Innenflächen wird öfter allgemein zu unbefriedigenden Zuständen führen, wo die einzelnen Grundstücke im Besitz verschiedener Eigentümer stehen und eine planlose, häufig eine mit Störung verbundene Ausnutzung eintritt. Anders wird sich das Ergebnis gestalten, wenn die Aufteilung der Binnenfläche eines größeren Geländeblocks planmäßig und in einheitlicher Weise erfolgt. Durch Anwendung richtiger Aufteilungsformen ist es möglich, auch bei festgelegten Bebauungsplänen und hohen, der Stockwerkshäufung entsprechenden Bodenpreisen wesentliche Verbesserungen der Siedelungsweise zu erzielen.

Die Aufgabe, unter Berücksichtigung bestehender Bodenpreise und vorhandener Bebauungspläne eine bessere Form der Bodenaufteilung zu ermitteln, wurde zuerst von Theodor Goecke in Angriff genommen. In seiner im Jahre 1893 erschienenen Abhandlung Verkehrsstraße und Wohnstraße (Preuß. Jahrb., Bd. LXXIII, S. 85 f.) untersucht Goecke die Frage, ob sich an Stelle der Schablone des Massenmietshauses eine „Individualisierung der Bodenaufteilung“ und eine Abstufung der Grundstücksgrößen unter den in unseren Großstädten, und insbesondere in Berlin, bestehenden Verhältnissen durchführen ließe. Goecke schlug vor, „einen großen Baublock in der Weise zu bebauen, daß am Rande größere Grundstücke und höhere Gebäude entstehen, während nach der Mitte zu die Gebäude niedriger werden, um dem reinen Wohnbedürfnis besser entgegenzukommen. Der Übergang von der höheren Bebauung zu der niedrigeren müßte stufenweise geschehen; stufenweise würden auch die Straßen schmäler, wie ja auch der Verkehr nach innen

hin allmählich abnehmen würde“. Goecke gibt a. a. O. S. 97 das schematische Beispiel für die Ausnutzung eines großen Berliner Baublocks, der am Rande die breiten Verkehrsstraßen aufweist, im Innern dagegen durch abgestufte Wohnstraßen von 15, 11 und 9 m Breite aufgeteilt wird.

Die beifolgende Abb. 22 zeigt eine als Einheit behandelte größere Geländefläche; sie stellt einen dem bestehenden Bebauungsplan eines Berliner Vororts entnommenen Baublock dar, ist also kein Idealschema. Das Gelände gehört zu der Zone des hochwertigen Bodens, des sogenannten Hochbaues Klasse I. Die die Blockeinheit umgebenden Straßenzüge (Hauptstraßen) haben die fünfgeschossige Bebauung. An den Wohnstraßen ist die Bebauung abgestuft. Die quer hindurchgehende Straße weitet sich zu einer Art Dorfanger aus, der mit Gartenanlagen geschmückt ist und als Spielplatz für die Kinder dienen soll. Eine Reihe gemeinnütziger und öffentlicher Anlagen und Bauten würde hier ihren Platz finden.

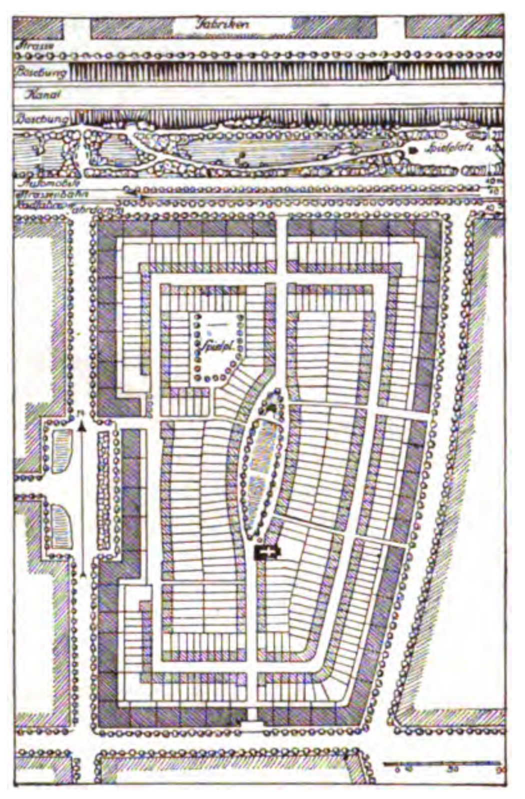


Abb. 22. Größere Blockeinheit mit gemischter Bauweise. Aus Eberstadt, Möhring und Petersen, Preisschrift Groß-Berlin. Berlin 1910, S. 11.

Die aus Hochbau und Flachbau zusammengesetzte Bebauung der Blockeinheit Abb. 22 ist als „gemischte Bauweise“ zu bezeichnen, in der sich die verschiedenen Bauformen örtlich durchdringen. Die wirtschaftlichen Ergebnisse der Bodenaufteilung und Bodenausnutzung unter der gemischten Bauweise und nach dem System der Abb. 22 stellen sich in jeder Weise vorteilhaft für den Bodenbesitz und das Baugewerbe.

Einheiten, wie die in Abb. 22 dargestellte, überschreiten kaum das in Berlin übliche Maß von Blocklänge und Blocktiefe. Wo dagegen in einem, im Entwurf bereits festgestellten, jedoch noch nicht zur Aus-

führung gelangten Bebauungsplan ein Gelände durch eine größere Zahl von Straßen durchschnitten wird und schmale Blöcke angenommen sind, stellt sich die einheitliche Neuaufteilung nach unserem vorigen Beispiel um so günstiger. Eine Berechnung der Bodenaufteilung an einem praktischen Beispiel ist in der Schrift Groß-Berlin, Eberstadt, Möhring und Petersen, S. 74 f. gegeben. Zugrunde gelegt ist eine Geländefläche von 250 m Länge und 175 m Tiefe. Die „gemischte Bauweise" teilt dieses Gelände in zwei Zonen, die äußere oder Randzone (in obiger Abb. 22 dunkel schraffiert) und die innere Zone. Zone I ist mit sieben Zehnteln der Grundfläche und fünf bewohnbaren Geschossen bebaubar; die Gebäude dürfen eine rückwärtige Baufluchtlinie, die in einem Abstand von 16 m zur Straßenflucht gezogen ist, nicht überschreiten. In Zone II beträgt die Bebaubarkeit drei Achtel der Gesamtfläche; der Rest fällt auf Straßen, Wege, öffentliche Plätze und Hausgärten. „Es ist auf diese Weise möglich, daß auch auf teurem Boden Angehörige des Arbeiter- und Mittelstandes sich selbst ein kleines Haus mit Garten erwerben. Ästhetisch dürfte diese Bauweise bedeutend befriedigender wirken als die jetzige" (a. a. O. S. 76). Vgl. hierzu Kuczynski und Lehwess, Zweifamilienhäuser für Großstädte, „Der Städtebau" 1910, H. 6.

4. Wohnstraße, Wohnhof (wohnbaumäßige Aufteilung).

§ 58. Wenn wir in der Geländeerschließung nicht von dem Kunstprodukt des Baustellenblocks, sondern von der gegebenen Einheit der Geländefläche ausgehen, so bieten sich uns von selbst zahlreiche freie Formen der Aufteilung und Verwertung des Bodens. Das uns unmittelbar überlieferte System des Straßennetzes hatte uns, zum mindesten in den rasch fortschreitenden Städten Deutschlands und in der einflußreichen wissenschaftlichen Theorie, der Berücksichtigung der Eigenart städtischer Bodenaufteilung vollständig entwöhnt; der Schematismus im Straßenbau hatte uns den Einblick in die verschiedenartigen Bedürfnisse der Siedelungsweise versperrt. Planmäßige Behandlung der Wohnbezirke, jedoch nach völlig veränderten Grundsätzen, war zu fordern.

Der ältere Städtebau zeigt uns im einzelnen eine große Mannigfaltigkeit der Parzellierungsformen, aus denen zum großen Teil die Eigenart des Stadtbildes hervorgeht. Allgemein lassen sich zwei Formen der älteren Erschließung von Binnengelände aufstellen; entweder wird durch das aufzuteilende Gelände eine Straße geführt, die an beiden Enden in den angrenzenden Verkehrsweg einmündet; oder es wird, unter Verzicht auf die Durchlegung einer Straße, die Innenfläche des zu nützenden Grundstücks mit Gebäuden besetzt, während die Verbindung nach außen durch einen einseitigen Zugang hergestellt wird. Hieraus entwickeln sich die verschiedenen Formen: die Wohnstraße, die Hofgasse und Sackgasse, der Wohngang und der Wohnhof. In unseren Abb. 4, 5 und 6, S. 31 f. finden wir abseits der Kardinal-

straßen allgemein die Wohnstraße angewandt, wie sie als durchgehende Aufteilungsstraße zwischen zwei Hauptstraßenzügen oder durch eine größere Geländefläche durchgeführt ist. Als zweite Form zeigt sich die Hofgasse und Sackgasse (Ochsenfurt, Rothenburg), die in ein tiefes Geländestück einschneidet, öfter nur eine kurze Strecke in die Innenfläche eindringend, mitunter aber von dem Durchbruch bis zur nächsten Querstraße nur noch durch ein letztes vorgelagertes Gebäude getrennt, wo dem Fußgängerverkehr vielleicht ein Durchgang durch den Hausflur geboten wurde. Mehrfach sind die Gassen in den schmalen Abmessungen geführt, die sich als „Wohngang" kennzeichnen. Im einzelnen verbreitern sich die Gänge zu einer Form, die wir als „Wohnhof" ansprechen können, wenn ihr auch die Planmäßigkeit solcher Anlagen, wie sie in anderen Städten begegnet, hier fehlt.

Da die ältere Wohnstraße zur Erschließung eines Geländestückes — meist durch den Grundeigentümer selber — angelegt wird, ist auch ihr Verlauf im einzelnen durch die Form des aufzuteilenden Grundstücks beeinflußt. Sie nimmt die gerade Richtung, wo dies angezeigt ist; sie wird gekrümmt oder geknickt, wo die Grundstücksgrenzen oder die Geländegestaltung es verlangen. Aus Willkür und ohne Anlaß wird die Wohnstraße nicht in Krümmungen geführt; die wechselvolle Anlage in den alten Städten ergibt sich aus der Anpassung an die Geländeverhältnisse (wegen der Schweifung der Straße und der Gebäudestellung s. S. 40). — In der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zeigt die Wohnstraße verschiedene Formen; doch überwiegt in den Städten mit starker Gewerbe- und Handelsentwicklung der Reihenbau. Die Abmessungen des Kleinhauses sind, wie es dem Bedürfnis und der üblichen „Normalisierung" der Baustelle entspricht (oben S. 45), zumeist gleichartig. Neben dem Einfamilienhaus findet sich das Zweiwohnungshaus, dessen ältere Anlage regelmäßig die Selbständigkeit beider Wohnungen äußerlich erkennbar macht; das Obergeschoß besitzt seinen gesonderten Ausgang zur Straße, indem eine — meist steile — Treppe unmittelbar von der Straße nach der Oberwohnung führt.

Den planmäßigen Bau reiner Wohnstraßen in größerem Umfang zeigt die Fuggerei in Augsburg, als Wohnungsstiftung im Jahre 1519 von Jakob Fugger begründet. Die Fuggerei besteht aus mehreren sich rechtwinkelig schneidenden Straßen, die mit 53 Häusern besetzt sind. Jedes Kleinhaus enthält zwei Wohnungen, die ganze Anlage 106 Wohnungen, von denen je eine im Erdgeschoß und im Oberstock gelegen ist; zu der im Obergeschoß belegenen Wohnung führt jeweils eine besondere Treppe mit eigenem Eingang von der Straße. Die ganze Anlage ist auf einem großen Innengelände erbaut und ist von jedem Durchgangsverkehr abgeschnitten; der Zugang zu den umliegenden Straßen wird durch Tore vermittelt; vgl. die Abbildung Handbuch, 2. Aufl.,

S. 205; Joseph Weidenbacher, Zeitschr. f. Wohnungswesen 1917, S. 175 und Der Städtebau 1918, Nr. 3. Eine gut angelegte Hofstraße aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts ist in Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, Jena 1919, S. 26 wiedergegeben.

Die Form des „Wohngangs" bildet sich in den alten Städten vielfach in der Weise, daß in das Blockinnere von der Straße her eine schmale Gasse hineingeschoben wird, die das Hofland oder Hinterland der Bebauung erschließt. Der Gang ist häufig auf beiden Seiten, oft aber auch nur auf einer Seite, von flachen, nur 5—7 m Tiefe messenden Wohnhäusern eingefaßt. Die Wohngänge sind in den älteren Städten allgemein verbreitet; in großer Zahl finden sie sich in den niederdeutschen Städten, namentlich im Gebiet der Hansastädte. Der



Abb. 23. Wohngang in Lübeck.

heutige Zustand dieser Wohngänge ist ein sehr verschiedenartiger, je nachdem die alte Anlage in ihrer ursprünglichen Form erhalten wurde oder aber einer späteren ungünstigen Ausnutzungsweise anheimfiel.

Den besten Zustand unter den deutschen Wohngängen zeigen die Ganghäuser in Lübeck. Ein erheblicher Teil der Ganghäuser steht im Eigentum der in Lübeck besonders zahlreichen Stiftungen und wird von Pfründnern bewohnt. Andere sind im Besitz von kleinen Handwerkern und Arbeitern. Vielfach finden sich hier wohlgepflegte Gartenanlagen; manche dieser Gänge haben ein besonders freundliches, einige ein vortreffliches Aussehen. (Vgl. hierzu Abb. 23.) Schlechte Zustände bestehen dagegen in den Gangwohnungen von Hamburg, wo die Wohngänge in späterer Zeit mit hohen Etagenhäusern besetzt wurden. Vgl. Eberstadt, Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 133 f. und C. J. Fuchs, Ztschr. f. Wgsw., Bd. III, S. 277. Die Ursache der Miß-

stände liegt auch hier, wie sich dies im Städtebau häufig zeigt, nicht in der Anlage selbst — die vielmehr viele Vorzüge aufweist —, sondern in der fehlerhaften späteren Ausnutzung. Vgl. noch über die Anwendung der Sackgasse Riemerschmied, Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern 1909, S. 4 und meine Abhandlung, Zeitschr. „Der Städtebau" 1909, H. 8, S. 101.

Eine große Verbreitung besitzen die Wohngänge in Brüssel und in Antwerpen, wo sie einen erheblichen Teil des örtlichen Bestandes an billigen Kleinwohnungen umfassen. Die gegenwärtigen Zustände in den



Abb. 24. Hofgasse (Sackgasse) Ulm.

dortigen Gangwohnungen sind verschieden, je nach der ursprünglichen Anlage und der heutigen Instandhaltung der Gebäude. Vgl. Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen 1919 im einzelnen.

Einen überaus freundlichen Anblick gewährt die Bauweise der Abb. 24, die dem sogenannten Soldatendörfchen der Stadt Ulm — ehemalige Söldnerwohnungen — entnommen ist. Die Wohnungsanlage

an sich macht einen günstigen Eindruck; hierzu tritt noch die gute Instandhaltung, die sichtliche Sorgfalt in der Haus- und Wohnungspflege bei den Inhabern. In zahlreichen Einzelheiten gibt sich die auf das eigene Heim verwendete Mühe zu erkennen.

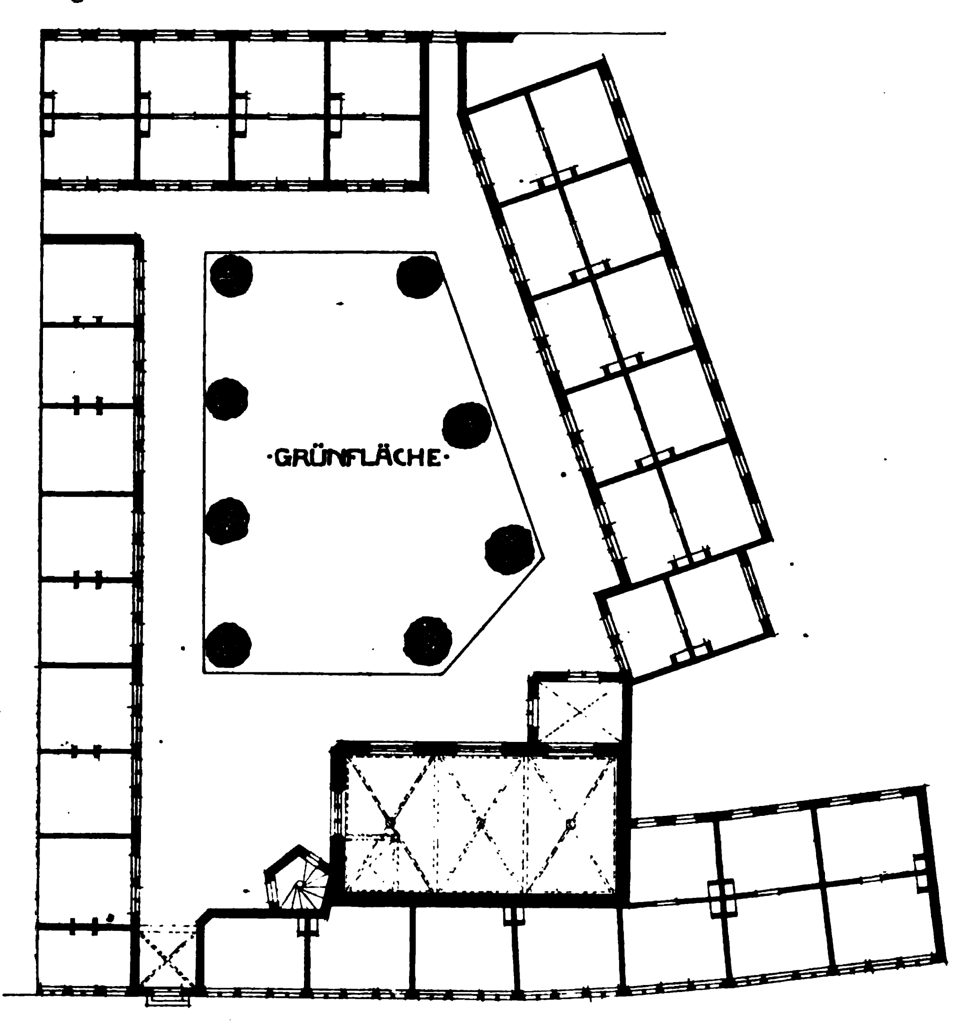


Abb. 25. Alter Wohnhof (1513) aus Eberstadt, Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen, Bd. I, S. 10.

Der Wohnhof zählt zu den häufig und in zahlreichen Abwandlungen angewandten Formen der Erschließung von Binnenflächen, Hinterland und Wohngelände in den älteren Städten. In erheblicher Zahl finden wir die älteren Wohnhöfe in Belgien, wo die uns überlieferten Anlagen zum größeren Teil auf Wohnungsstiftungen und mildtätige Anstalten zurückgehen, in einzelnen Fällen auch von privaten

Grundbesitzern nach dem Vorbild der Stiftungsbauten errichtet wurden. Eines der älteren uns erhaltenen Beispiele ist in der Abb. 25 wiedergegeben. Der Wohnhof, in der Innenstadt Gent bei dem Mittelpunkt des städtischen Verkehrs gelegen, wurde als planmäßiger und auf einen Zug geschaffener Bau auf dem Gelände einer mildtätigen Stiftung in den Jahren 1513 bis 1519 errichtet; die in der Ecke belegene Kapelle wurde im Jahre 1543 hinzugefügt. Die Gruppierung der Häuser, die Stellung der Kapelle und die Einbeziehung der Freifläche vereinigen sich zu einer städtebaulich wohlgelungenen Anlage. Beachtenswert ist, daß in den Ecken das rechtwinkelige Zusammenstoßen der Häuser-



Abb. 26. Proveniershofje, Haarlem, aus Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland, S. 236.

reihen, das häufig bei dem Kleinhaus ungünstige Grundrisse ergibt, vermieden ist; gleichwohl machen die Platzwandungen den Eindruck der Geschlossenheit und erscheinen durch die Staffelungen der Ecken belebt. Eine neuzeitliche Ausführung hätte dieser Aufteilungsform kaum etwas anderes hinzuzufügen als den bei den Kleinhäusern der Längsreihe links fehlenden Hinterhof.

In den Niederlanden sind uns Wohnhöfe mit Kleinhausumbauung, namentlich aus dem 17. Jahrhundert, erhalten. Die in den verschiedensten Formen errichteten und eindrucksvolle städtebauliche Wirkungen bieten-

den Anlagen zeigen zum Teil treffliche Lösungen des Kleinwohnungsbaues; s. Abb. 26. Auch hier gehen die älteren Wohnhöfe zumeist auf mildtätige Stiftungen zurück, in deren Besitz die gute Instandhaltung der häufig durch künstlerische Ausführung ausgezeichneten Baulichkeiten gewahrt wurde. Eine von dem niederländischen Wohnhof abweichende Form bietet sich in einer dem 18. Jahrhundert entstammenden, wenig gekannten Anlage, die sich in der Innenstadt von Straßburg unweit des Münsters findet; s. Abb. 27. Der als „Verbrannter Hof" be-

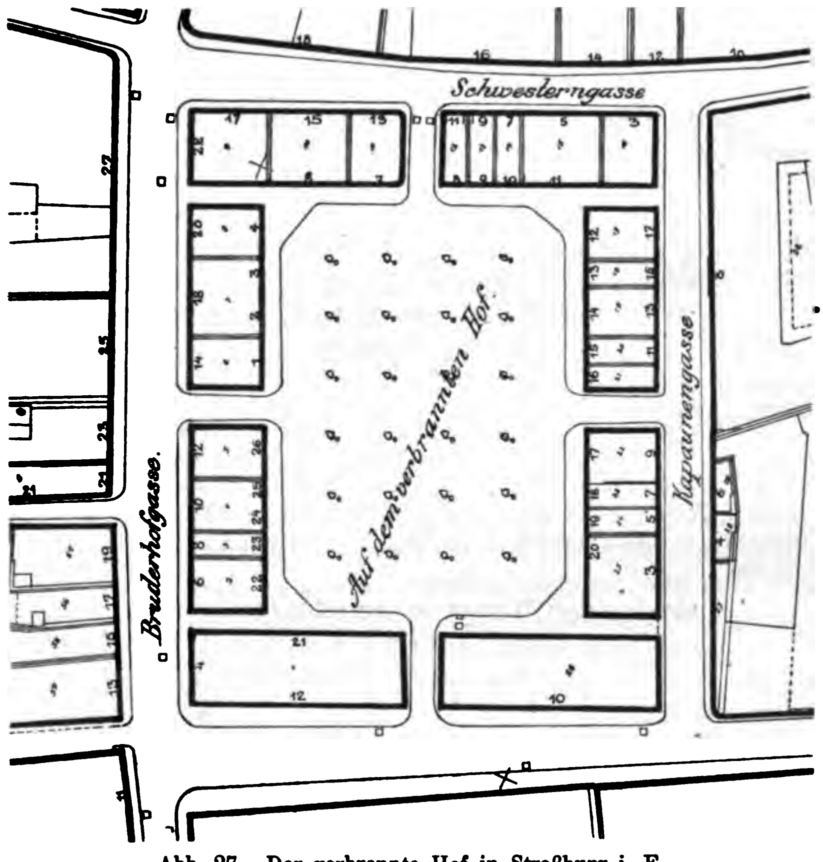


Abb. 27. Der verbrannte Hof in Straßburg i. E.

zeichnete Gebäudekomplex nimmt die Stelle einer Brandstätte ein, die nach 1760 neu aufgeteilt wurde. Während die meisten Wohnhöfe abseits des Verkehrs auf Hinterland oder Binnenflächen angelegt sind, ist die Straßburger Anlage auf vier Seiten von vielbegangenen Straßen umgeben, deren Verkehr jedoch von dem Innenbezirk vollständig abgelenkt ist. Die Gebäudereihen zeigen wiederum die uns aus der Abb. 25 bekannte und auch bei den niederländischen Wohnhöfen regelmäßig

durchgeführte Anordnung, die die Häuserreihen in den Ecken unterbricht und gleichwohl den Eindruck der geschlossenen Umbauung festhält.

Während des 19. Jahrhunderts ist die Anlegung des Wohnhofs unter der Herrschaft des Straßennetzes zurückgetreten, jedoch immerhin nicht vollständig aus dem Städtebau verschwunden. In belgischen Städten, wie Antwerpen und Gent, wurden Wohnhöfe noch nach dem Jahre 1860 angelegt. Selbst in Berlin (wo sich aus der älteren Zeit in dem Großen Jüdenhof ein Beispiel des Wohnhofs bietet) wurde nach 1870 die Form des Wohnhofs vereinzelt in den hochwertigen Wohnbezirken des Westens, so in der Potsdamerstraße 121 und Genthinerstraße 15, angewandt.

Die Entwicklung und die verschiedenen Formen der Erschließung von Binnengelände sind eingehend behandelt in Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland, Jena 1914; Ders., Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen, Jena 1919.

Wie in der Praxis der Geländeaufteilung, haben uns die Alten auch in ihrer wissenschaftlichen Lehre zutreffende Grundsätze für unser Gebiet übermittelt. Leo Baptista Alberti (oben S. 40) unterscheidet in seinem Lehrbuch zunächst die verschiedenen Arten der Hauptstraßenzüge der Stadt und erörtert dann die Bedeutung der Nebenstraßen, die aus den großen Hauptstraßen abzweigen:

„Erforderlich ist die Anlegung von kleinen Nebenstraßen. Diese sollen indes keine große Längenausdehnung haben, vielmehr nur bis zur nächsten Querstraße reichen. Sie sollen ferner keinen öffentlichen und bequemen Weg darbieten; sondern ihre Aufgabe ist, den anstoßenden Grundstücken einen besseren Zugang und reichlichere Lichtzufuhr zu gewähren.“

In diesen knappen Worten ist ein städtebauliches Programm enthalten. Die hauptsächlichen Grundsätze lauten: Die Wohnstraße muß kurz sein; sie darf ferner den Verkehr nicht begünstigen, sondern muß ihn fern halten. Nicht allein, daß Alberti in seiner Darlegung die praktische Bedeutung der Aufteilungsstraße erkennt; er erklärt uns auch die Wirkungen der alten Städtebaukunst, nach denen wir immer wieder verlangen und die wir im Wege der Nachahmung zu erreichen suchen. Man hat mitten in unseren Asphaltstraßen alte Nachbildungen aufgeführt, mit verkrümmten Straßenlinien und verschnittenen Baustellen, mit angeklebten Erkern und Türmchen und vorgetäuschtem Fachwerksbau, eine sinnlose, ganz unhistorische Maskerade. Das ist gewiß nicht der Geist der Alten, mit ihrer schlichten, anheimelnden, heimatlichen Stadtanlage.

Alberti zeigt uns dagegen die Grundsätze und die darauf beruhenden Wirkungen der mittelalterlichen Aufteilung für Wohngelände. Die Fehler der langgestreckten Wohnstraße können wir überall beob-

achten, in Berlin, wo wir zur Einsäumung des Straßenzugs die großen vielgeschossigen Hausformen zur Verfügung haben, wie in London bei dem Einfamilienhaus der langzeiligen Straßen der älteren Stadtteile. Die Wohnstraße muß ein abgeschlossenes, städtebaulich anziehendes Bild zeigen; sie muß dem Bewohner eine Heimat bieten und ihm sagen: das ist deine Welt, hier bist du zu Hause.

„Die ideale Großstadt hat zwei Forderungen zu erfüllen; sie muß einmal das Familiengefühl und das Stadtgefühl aufs neue stärken und wiederherstellen; und zum zweiten muß sie, den modernen Bedürfnissen entsprechend, ein Kristallisationspunkt weltwirtschaftlich gerichteter Interessen sein"; Karl Scheffler, Die Architektur der Großstadt, Berlin 1913, S. 13.

---

§ 59. Dem Städtebau der Gegenwart erwuchs, nachdem die technischen und wirtschaftlichen Mängel der Straßenübertreibung und der Straßenbau-Ästhetik nachgewiesen waren, als nächste Aufgabe die Herausarbeitung selbständiger Formen der Bodenerschließung. Den oben S. 230 und 238 umgrenzten Voraussetzungen gemäß waren zunächst und in der Hauptsache die Grundsätze aufzustellen, die die Anlegung von Wohnbezirken betreffen und die wir als „wohnbaumäßige Parzellierung" bezeichnen können. Der ältere Städtebau hat in der zuvor besprochenen Anlegung von Wohnbezirken eine Reihe beachtenswerter Formen entwickelt, die sich sowohl für die Ausnutzung flacher Grundstücke, wie namentlich für die Aufschließung tiefer oder mitteltiefer Geländekomplexe eignen. Dem Kleinwohnungsbau bieten diese Aufteilungsformen die günstigsten Bedingungen. In der einfachsten Weise und mit dem geringsten Aufwand an äußeren Mitteln wird das Bauland für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Als eine der wesentlichen Voraussetzungen erscheint, daß der Fuhrwerksverkehr entweder gänzlich ausgeschlossen oder mindestens unter Fernhaltung jedes Durchgangsverkehrs nur auf die Anfuhr für die Bedürfnisse der Anwohner beschränkt ist. Es entstehen verkehrsfreie oder verkehrsgesperrte Wohnbezirke. Wirtschaftlich gewährt die Anwendung der Wohnstraße und der wohnbaumäßigen Aufteilungsformen (Wohnhof u. a.) erhebliche Vorteile. Die Parzellierung ist einfach und für den Bodenbesitzer günstig; sie ist für Grundstücksflächen jedes Umfangs gleich zweckmäßig und anwendbar. Die Straßenanlage ist billig, die hohen Kosten für teure Pflasterungsarten fallen weg. Für das Baugewerbe ergeben sich brauchbare Hausformen. In künstlerischer Hinsicht endlich bietet die Einfügung der Wohnstraße allgemeine Vorzüge; sie gestattet, eine reiche Abwechslung in das Städtebild zu bringen.

Bis in die jüngste Zeit standen nicht nur die oben S. 238 erwähnten Interessen des spekulativen Geländebesitzes, sondern auch die

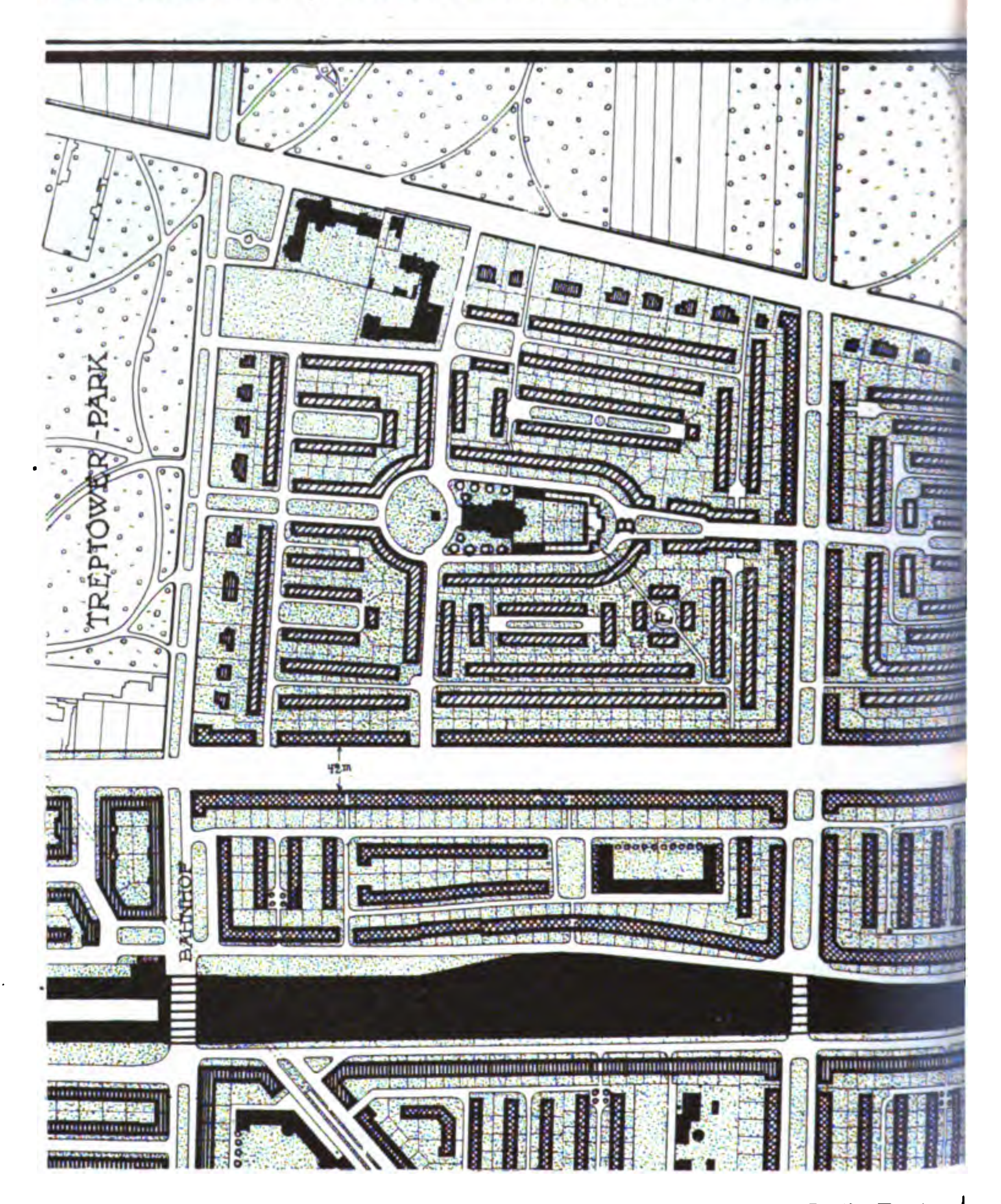
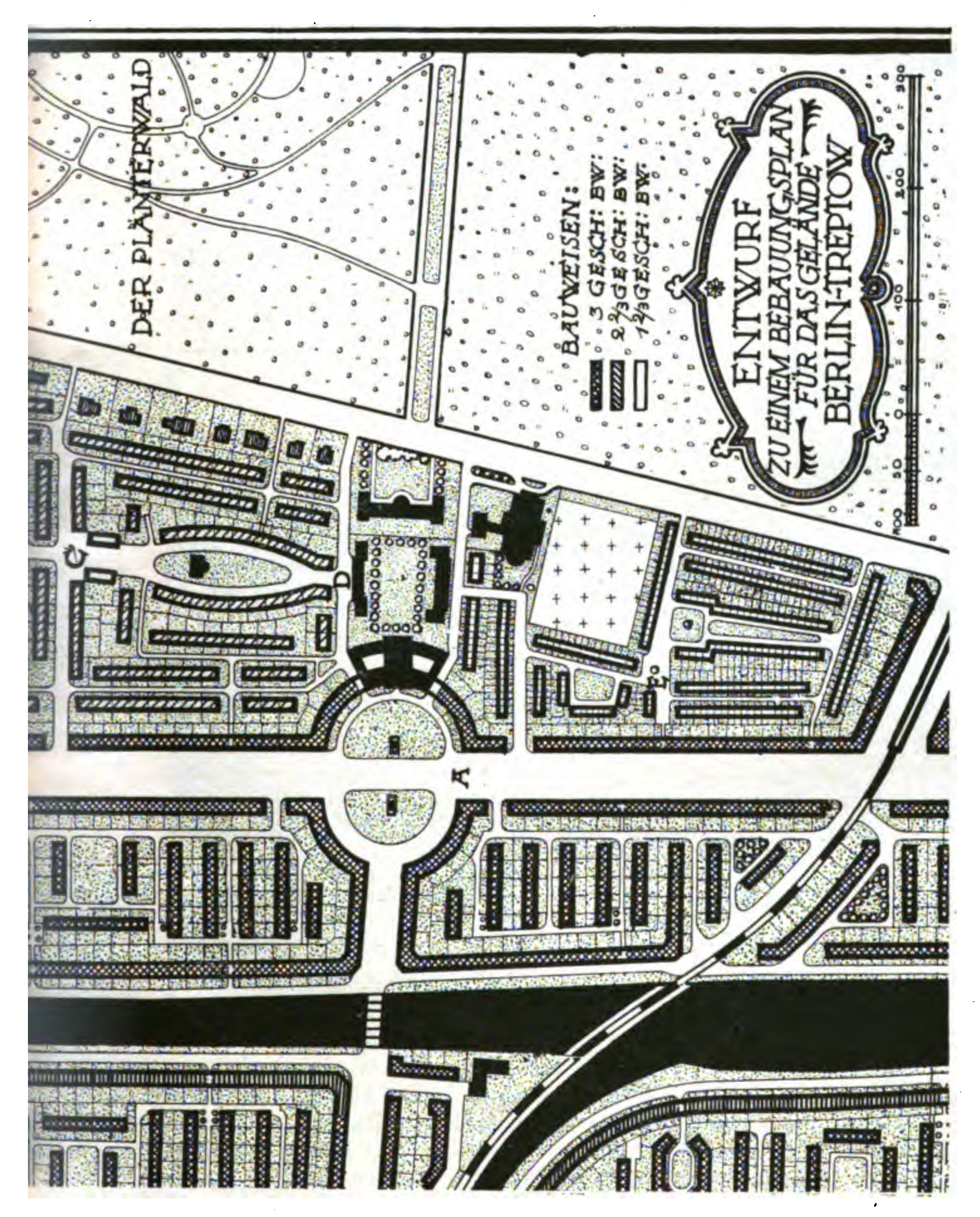


Abb. 28. Bebauungsplan für Berlin-Treptow.

Handhabung der Verwaltungsmaßnahmen der Anwendung einfacher Aufteilungsformen im Wege. In der Praxis ist deshalb die Durchführung

wohnbaumäßiger Parzellierungen zumeist nur in solchen Fällen erfolgt, in denen der Bau selbständiger Siedelungen durch die nicht-spekulative



worfen von Rud. Eberstadt und Bruno Möhring.

Bautätigkeit vorgenommen wurde. Die ausgeführten Anlagen sind in späteren Abschnitten (Bautätigkeit unter Gewinnverzicht, Siedelungs-

unternehmungen, Gartenstädte) im einzelnen zu besprechen. Über die neueren Vorschriften auf dem Gebiete der Gesetzgebung und Verwaltung s. § 61 und 64.

Auf die großstädtische Stadterweiterung bezieht sich der Bebauungsplan der Abb. 28, im Auftrage des Berliner Magistrats von Rud. Eberstadt und B. Möhring für das Berlin-Treptower Gelände aufgestellt, an dem wir die parzellierungs-technischen Einzelheiten besprechen können. Die Planung zerfällt in zwei verschiedenartig behandelte Teile. Bei dem links (westlich) der Hauptverkehrsstraße gelegenen Teil ist die Einteilung durch die Eisenbahnanlagen und die vorhandenen Straßenzüge in ihren Grundlinien bereits festgelegt und hierdurch die Anwendung der baublockmäßigen Aufteilung gegeben, die in der Form der „gemischten Bauweise" — viergeschossige Randbebauung mit abgestufter Bebauung im Blockinnern — erfolgt.



Abb. 29. Wohnhof mit Durchgängen. Bebauungsplan Berlin-Treptow von Eberstadt-Möhring (s. Punkt F der Abb. 28).

Die wohnbaumäßige Aufteilung konnte dagegen in dem von großen Zugstraßen umschlossenen Gebiet durchgeführt werden, das rechts (östlich) der Hauptverkehrsstraße liegt und durch das vorhandene Gerüst von breiten Längs- und Querstraßen in drei große Geländeblöcke geteilt wird. Das Rückgrat der Planung wird hergestellt durch einen mittleren Hauptweg, der in seinem Verlauf bei jedem Standpunkt des Beschauers wechselvolle Bilder bietet (s. Buchstaben A, B, C, D). Die einzelnen Geländeblöcke sind als städtebauliche Einheiten ausgestaltet, die einen selbständigen Charakter aufweisen. Der Großverkehr ist durch die Führung der Straßen ferngehalten; für den Fußgängerverkehr sind Durchgänge in entsprechenden Abständen angelegt, vgl. Abb. 28 Punkt F und öfter, und Abb. 29. Allgemein wurde die gerade Richtung für die Aufteilungsstraßen gewählt, die sich wirtschaftlich als vorteilhaft erweist und die Anbringung guter städtebaulicher Wirkungen gestattet

Bei der Durcharbeitung der Planung wurde namentlich auf den Baustellenzuschnitt und die Erzielung wirtschaftlich, sozial und hygienisch befriedigender Hausformen geachtet. Die Durchlüftung der Wohnviertel und die ausgiebige Zufuhr von Licht und Luft ist für die Grundstücke, die so weit als möglich nach Osten und Westen (nicht nordsüdlich orientiert sind, überall gewährleistet. Die Stellung der Gebäude wurde im einzelnen zur Wahrung der Unabhängigkeit der Grundstücke so gewählt, daß allgemein Rückfront gegen Rückfront gekehrt ist, während in den Hausreihen jeweils die Giebel einer Reihe rechtwinklig gegen die gegenüberliegende Hausreihe gerichtet wurden. Über die Parzellenbreite, die Abmessung und die Höhenausnutzung der einzelnen Baustellen s. Eberstadt-Möhring, Bebauungsplan für den mittleren Ortsteil Treptow, Berlin 1914, S. 14 und 18.

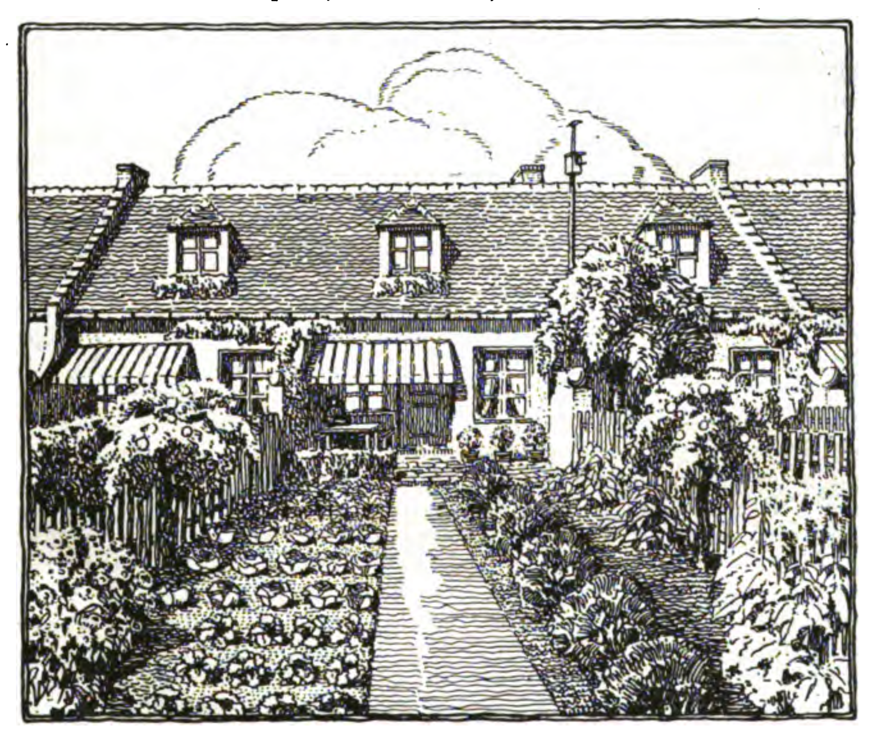


Abb. 30. Einfamilienhaus, aus Eberstadt-Möhring, Berlin-Treptow.

Für die öffentlichen Freiflächen (die wir hier wie immer von den privaten zu unterscheiden haben) ist in der Hauptsache durch den unmittelbar anstoßenden Park gesorgt. Die Bestrebung der Planung geht dahin, das Einzelhaus mit eigener Freifläche auszustatten; vgl. Abb. 30. Würde man nach der vielfach vertretenen Auffassung in dem von dem Park umgrenzten Wohnviertel noch sogenannte „Grünstreifen“ eingelegt haben, so würden hierdurch rund $7^1/_2\%$ der nutzbaren Geschoßfläche des Geländes verloren gehen; ein Verlust, der nur wettgemacht werden kann durch a) Beschränkung der privaten Freiflächen oder b) durch

stärkere bauliche Ausnutzung im Wege der Stockwerkshäufung. Die Gesamtaufteilung des 159 ha umfassenden Geländes ergibt nach dem Plan Abb. 28 folgende Verhältniszahlen:

Flächeninhalt der Baublöcke	Bebaute Fläche innerhalb der Baublöcke	Private Freiflächen
61,60 %	25,85 %	35,75 %
Öffentliche Freiflächen	**Öffentliche Gebäude**	**Straßenflächen**
8,01 %	2,84 %	27,54 %

Wegen der von Baurat Deetz vorgeschlagenen Aufteilungsform des „Zeilenbaues" s. die oben S. 120 erwähnte Schrift. Neuere Bebauungspläne für Stadterweiterungen werden regelmäßig veröffentlicht in der von Th. Goecke herausgegebenen Zeitschrift, „Der Städtebau".

Zu den Vorzügen der Anlegung verkehrsfreier Wohnbezirke gehört die Beseitigung der bei dem Aufenthalt der Kinder in den Straßen entstehenden Gefahren. Für die Bewegungsspiele der Kinder kommt zunächst die Straße in Betracht. In den Städten mit gedrängter Bauweise und Mietskasernen ist überhaupt keine andere Gelegenheit vorhanden. Die Kinder müssen ihren Aufenthalt auf Straßen nehmen, die gleichzeitig dem Fahrverkehr dienen. Die Zustände, die sich hier ergeben, gehören zu dem schlimmsten, was das Gebiet der Wohnungsfrage aufzuweisen hat.

In einer im Technischen Gemeindeblatt, VII. Jahrg., Nr. 10, S. 141 f. veröffentlichten Arbeit habe ich die „Kinderunfälle im Berliner Straßenverkehr" an der Hand des Polizeiberichts untersucht. Der Abdruck der lapidar gefaßten polizeilichen Berichte aus einem Zeitraum von 10 Wochen (!) füllt $2^1/_4$ Quartseiten in Kleindruck. Es sind hierbei alle Fälle ausgeschieden worden, in denen die Verletzungen durch mutwillige oder böswillige Handlungen der Kinder selbst verursacht wurden, wie z. B. durch das beliebte Anhängen an Fuhrwerke u. dgl. Die Unfälle wiederholen sich mit statistischer Regelmäßigkeit; eine erhebliche Zahl von Kindern wird für die Lebenszeit verstümmelt, einige werden auf der Stelle getötet. Dabei gibt der obige Bericht noch kein richtiges Bild von dem Umfange des Notstandes. Es muß vielmehr dem polizeilichen Bericht ein starker Prozentsatz zugeschlagen werden, da lange nicht alle Unfälle zur sofortigen polizeilichen Meldung gelangen und überdies der Bericht nur das eigentliche Berliner Weichbild, nicht die angrenzenden Teile von Groß-Berlin umfaßt. — Selbst besondere, innerhalb der Baublöcke angelegte Spielplätze sind, wie die Erfahrung gezeigt hat, nicht genügend für die Bewegungsspiele der Kinder. Bei den Innenanlagen der Baugenossenschaften hat es sich ergeben, daß diese Spielplätze im wesentlichen nur ausreichen für die kleinsten Kinder — etwa im Alter bis zu 4 oder 5 Jahren — die in Sandhaufen spielen oder sich auf einem beschränkten Raum umherbewegen. Die Kinder im Alter von mehr als 5 Jahren dagegen gehen meist auf die Straße. Die sogenannten inneren Spielplätze haben weiter den Nachteil, daß sie den Lärm von der Straße nach den Höfen ziehen, und zwar in um so stärkerem Maße, als die Wohnbevölkerung durch die Häufung von Stockwerken vermehrt und zusammengedrängt wird.

Es sei hier erwähnt, daß in Berlin inmitten des Mietskasernengebietes im Jahre 1904 eine Wohnstraße mit Kleinhäusern entstanden ist, und daß sie — was wohnungspolitisch nicht ganz belanglos ist — ihre Anlage dem sogenannten „Hausbesitzerprivileg" der Städteordnung verdankt. Als die Sozialdemokratie in der dritten Klasse bei den Gemeindewahlen vordrang, ergab sich für sechs neu gewählte Stadtverordnete die Notwendigkeit, die Hausbesitzereigenschaft zu erwerben. Ein wohlhabender Parteigenosse kaufte zu diesem Zweck ein tiefes Grundstück in der Prinzenallee, bebaute es indes nicht in der üblichen Weise mit einer Mietskaserne, sondern er legte eine Hofstraße (als Privatstraße) an, die zu sechs Zweiwohnungshäusern nebst Vorgärten aufgeteilt und den sechs neuen „Hausbesitzern" überlassen wurde. Ein Vergleich dieser Anlage mit den unmittelbar angrenzenden Mietskasernen zeigt, daß hier in der Tat ein wohnungspolitischer Fortschritt erzielt wurde, dessen Verallgemeinerung, wie schon die soziale Bodenpolitik einiger rheinisch-westfälischen Städte beweist, nicht etwa die Städteordnung, sondern nur das Berliner Städtebausystem entgegenstand.

5. Anlegung und Ausstattung der Straßen.

A. Verkehrsstraße.

§ 60. Die Kardinalstraßen, durch die die Grundlinien der Stadtanlage hergestellt werden (oben S. 37), dienen regelmäßig zugleich als wichtige Verkehrsstraßen. Auch für die Stadterweiterung bildet das Gerüst der Verkehrsstraßen den Ausgangspunkt für die Planung der Geländeaufteilung. Die Anlage der Verkehrsstraße erscheint, wenn wir den überlieferten Anleitungen folgen, als eine einfache Aufgabe. Die zu stellenden Anforderungen werden uns allgemein aufgezählt: die Verkehrsstraße verlangt eine hinreichende Breite, genügende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme und die Unterbringung der Transportmittel, des Fahrverkehrs und des Fußgängerverkehrs, dauerbare geeignete Pflasterung und ähnliches. Diese üblichen Anforderungen sind indes kaum ausreichend; die Anlegung einer richtigen, befriedigenden Verkehrsstraße gehört vielmehr zu den schwierigen städtebaulichen Aufgaben.

Beobachten wir in dieser Hinsicht einen unserer bestgelungenen Straßenzüge, der dem Verkehr zudem besonders günstige Voraussetzungen bietet, die Linden in Berlin. Die Straße hat eine prächtige Mittelpromenade von ca. 11 m (die Rasenstreifen ungerechnet) und seitliche Bürgersteige von je 7—7,70 m. Die Mittelpromenade ist (Sonntags nach Ladenschluß ausgenommen) fast leer; der ganze Strom des Fußgängerverkehrs schiebt sich auf den Bürgersteigen entlang; die Menschen drängen sich hier, während sie auf der Mittelpromenade bequem gehen könnten. Es zeigt sich ferner, daß an den beiden Enden des Straßenzuges, an dem Palais des alten Kaisers und am Pariser Platz der Verkehrsstrom fast plötzlich versiegt und keine gleichwertige Fortsetzung findet. Ähnliche Verhältnisse zeigen sich in der Tauentzienstraße und in anderen Zugstraßen, in den mit Schaufenstern und Läden versehenen

Strecken. Übereinstimmende Beobachtungen des Verkehrs und der Verkehrsunterbrechung lassen sich in jeder Großstadt anstellen.

Mit Bezug auf die städtische Verkehrsstraße werden wir zunächst den Satz aufstellen können: der Verkehr folgt den Schaufenstern; der Fußgängerverkehr wird durch die Schaufensterlinie angezogen, der Fuhrwerksverkehr durch das Geschäftsleben in seiner Stärke entwickelt. Die Verkehrsstraßen, die auf diese Verhältnisse Rücksicht genommen haben, sind allgemein ein Erfolg. Die Anlagen, die mit anderen städtebaulichen Mitteln wirken wollen, sind ein Mißerfolg; sie bleiben tot und haben trotz großer Aufwendungen ihren Zweck verfehlt. Gewiß können und sollen wir nicht etwa unbedingt eine geschlossene Reihe von Läden durch alle Verkehrsstraßen haben. Nur die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Umstände ist zu wünschen, wenn der Städtebauer nach Effekten für die Ausstattung der Verkehrsstraße sucht. In der neuzeitlichen Großstadt beschränkt sich der Geschäftsverkehr zudem nicht auf die Innenstadt; auch in den Stadterweiterungsbezirken bilden sich häufig Nebenmittelpunkte mit starkem, selbständigem Geschäftsleben.

Beispiele bieten sich in jeder Großstadt. Selbst ein neuer Straßenzug, wie die Döberitzer Heerstraße in Berlin, hat eine Ladenreihe aufzuweisen, die sich vom Charlottenburger Knie bis zum Reichskanzlerplatz erstreckt. Die Anlegung von Läden in einer verkehrslosen Straße wird dagegen der Straße wohl den Charakter der Wohnstraße nehmen, nicht aber den einer Verkehrsstraße verleihen.

Der Städtebau des Mittelalters vermied nach Möglichkeit die Lücken in dem Zug einer Verkehrsstraße. Diesem Bestreben entspringt wohl das bekannte Motiv der Anbringung von Läden auf den einen Flußlauf überspannenden Brücken innerhalb der Stadt. Auch der Städtebau des Barock suchte die Unterbrechung im Straßenzug durch Einfügung von Kolonnaden auf innenstädtischen Brücken zu schließen. Wenn es sich hierbei auch zumeist um niedrig (eingeschossig) gehaltene Einsäumungen handelt, die das Flußbild nicht beeinträchtigen, so entsprechen doch die Aufbauten bei Flußbrücken nicht mehr dem Geschmack unserer Zeit. Dagegen wird man die Einfassung heute mit Erfolg anwenden, wenn die Unterbrechung des Straßenzugs vermieden und zugleich der Einblick in die sich bietende Lücke verschlossen werden soll; dies ist der Fall bei den zahlreichen Kreuzungen von Verkehrsstraßen und Eisenbahnlinien. Überaus häufig finden wir, daß sich bei den Eisenbahnüberführungen der Charakter und die Bewertung einer städtischen Verkehrsstraße vollständig ändern; der bis dahin lebhafte Verkehr erscheint mit einem Male vermindert oder abgeschnitten. Die Grundstücke oder auch die Bezirke jenseits des Bahndammes gelten als minderwertig. Durch folgerichtige Fortsetzung der

Verkehrsstraßen wird man vielfach die durch Bahnanlagen sich ergebenden städtebaulichen Mängel beseitigen und die bauliche Entwicklung der Außenbezirke fördern können und hierbei zudem bessere Wirkungen erzielen als durch die Anbringung von Obelisken, Flaggenmasten und ähnlichen Aufbauten.

Die Stadtplanung findet heute allgemein wesentliche Hindernisse in den Eisenbahnanlagen, deren Dämme, Fahrgeleise und Bahnhöfe häufig rücksichtslos das Stadterweiterungsgelände sperren und zerschneiden. Die Ausführung der Eisenbahnanlagen erfolgt häufig ohne die erforderliche Beachtung der städtischen Ausbreitung; das Gelände der Stadterweiterung wird hierbei durch Bahndämme und Bahnanlagen in einer Weise zerteilt, daß die Entwicklung der Städte schweren Schaden leidet und namentlich die Angliederung von Wohngelände und neuen Stadtteilen unterbunden wird. Während dem Eisenbahnbau die Blüte der Städte verdankt wird; bedeuten seine Anlagen heute oft geradezu ein Hemmnis für die notwendige Ausbreitung. Ein engeres Zusammenarbeiten der Eisenbahnbehörden und der Stadtverwaltungen wäre hier erwünscht und würde unschwer mancher Schädigung der Stadterweiterung vorbeugen.

Die Verkehrsstraßen haben der Verbindung der einzelnen Stadtteile, der städtischen Ausbreitung und der Angliederung neuer Wohnbezirke zu dienen. Der Verschiedenheit der Aufgaben entsprechend, sind bei den Verkehrsstraßen verschiedene Abstufungen und Gattungen zu unterscheiden.

Der städtische Verkehr zerfällt in den Binnenverkehr der einzelnen Stadtteile, der die Verkehrsbewegung innerhalb eines Bezirks umfaßt und in den Durchgangs- und Großverkehr, der sich aus den allgemeinen Verkehrsbeziehungen des städtischen Siedelungsbereiches ergibt. Die Verkehrswege von örtlicher Bedeutung können wir als örtliche oder Binnenverkehrsstraßen bezeichnen; die Straßen dagegen, die einen durchgehenden Verkehrszug zu bedienen haben, erweisen sich als Zugstraßen.

Die alte Bezeichnung „Heerstraße" für die städtischen Hauptstraßen hat sich in einer Reihe von Städten als Straßenbenennung bis in unsere Zeit erhalten; s. meinen „Städtebau in Holland", S. 22 u. 29. Neuerdings wurde der alte Ausdruck für den großen Straßenzug der Döberitzer Heerstraße in Berlin wieder aufgenommen. Die von einer Großstadt nach dem Außengebiet führenden Straßenzüge kennzeichnen sich als Ausstrahlstraßen, „Ausstrahler"; nach Hermann Jansen (Preisschrift Groß-Berlin 1910) „Ausfallstraßen". Die neuere Stadterweiterung legt vielfach, auch wo ein größerer Verkehr nicht zu erwarten ist, Straßen von großen Breitenabmessungen an, die als „Prachtstraßen" bezeichnet und mit einer Breite bis zu 50 m und darüber ausgestattet werden. — Parkverbindungsstraßen von bedeutenden Breitenabmessungen wurden neuerdings in Brüssel geschaffen; das Boulevard Grande Ceinture das die einzelnen Parkanlagen von Groß-Brüssel verbindet und die Gesamtstadt in einem Ring von ca. 45 km Länge umzieht, hat eine Breite von 40—45 m; während die nach dem Park de Tervueren führende Ausstrahlungsstraße auf Teilstrecken einschließlich der Vorgärten

eine Breite von $76^1/_2$ m aufweist; vgl. Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, im einzelnen.

Nach der ihnen gegebenen Richtung unterscheidet man die Straßen in 1. Radialstraßen, Strahlstraßen; 2. Diagonalstraßen, Schrägstraßen; 3. Ringstraßen; vgl. das Schema Abb. 31. Verkehrstechnisch kommt die größte Bedeutung der Radialstraße zu, die den Hauptverkehr aufzunehmen und zu leiten hat. Ihr zunächst steht die Diagonalstraße, die der neuere französische Städtebau mit Vorliebe anwendet. Die Ringstraße ist im mittelalterlichen Städtebau wenig ausgebildet und hat hier selten eine große Bedeutung; vgl. die Ringstraße um die Herrenstadt Rothenburg Abb. 4, aus dem untergeordneten Straßenzug Alter Graben bis Judengasse bestehend, und die Erörterungen oben S. 40. In der Neuzeit ist die Anwendung eine verschiedene; in England wird die Ring straße selten angelegt; dagegen nahm sie bisher im neueren kontinentalen Städtebau eine bevorzugte Stellung ein.

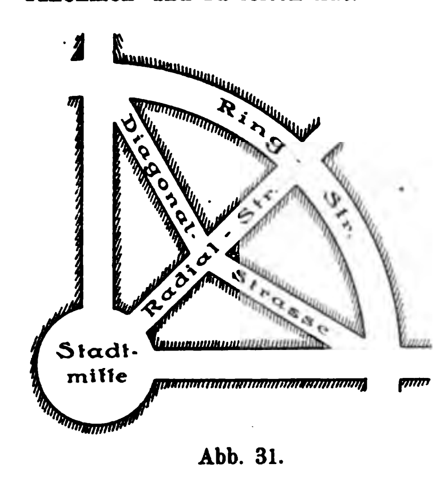


Abb. 31.

Der Städtebau des Altertums wendete gerne eine Straßengattung an, die wir als Zielstraße bezeichnen können, da ihre Aufgabe darin besteht, nach einem bestimmten Ziel — hervorragendes Gebäude, Tempel und ähnliches — zu führen, mit dessen Erreichung sie ihren Abschluß findet. Vgl. über die älteren Anlagen: Eberstadt, Geschichte des Städtebaus, Bd. I, Altertum, I. Teil (im Erscheinen).

B. Wohnstraße und Kleinsiedelung.

§ 61. Die Wohnstraße und die ihr gleichstehenden Aufteilungsformen, die ich insgesamt unter der Bezeichnung „wohnbaumäßige Aufteilung" zusammenfasse, verlangen die Anlegung und Ausstattung, die den zuvor S. 231 und 253 dargelegten Aufgaben entsprechen. Aufwendungen für Straßenbreiten und Straßenpflasterung nach dem von der Verkehrsstraße hergenommenen Maßstab sind hier grundsätzlich fernzuhalten, da sie dem Zweck der Wohnstraße zuwiderlaufen und ferner das Bauland verteuern und damit (nach den bekannten Zusammenhängen) die Errichtung günstiger Bauformen verhindern.

Gegenüber den seither die Gesetzgebung und Verwaltung beherrschenden Anschauungen ist neuerdings in den Auffassungen der Regierungskreise, zum Teil auch bei den Selbstverwaltungsbehörden, ein Umschwung eingetreten. Durch das Preußische Wohnungsgesetz von 1918 und die ihm gleichstehenden einzelstaatlichen Verordnungen wird unser deutscher Städtebau auf veränderte Formen der Geländeaufteilung hingewiesen, deren Durchführung — wenn auch zu einem

Teil ältere und bestehende Einrichtungen benutzt werden können — für die Praxis namentlich in den Großstädten neue und verantwortungsvolle Aufgaben stellt. In Betracht kommen hierbei sowohl allgemeine Bestimmungen wie Einzelmaßnahmen der Anlegung und Ausstattung von Wohnstraßen.

Allgemeine Vorschriften, die den Begriff der Wohnstraße nach der technischen Seite genau abgrenzen, sind in holländischen Städten erlassen worden. Die Bauordnung der Stadt Leeuwarden von 1905 trennt zunächst die städtischen Straßen in zwei Gattungen, die Hochbaustraßen mit dem Höchstmaß von 18 m Gebäudehöhe und die Flachbaustraßen mit einem Höchstmaß von 7 m zulässiger Bauhöhe. Die Flachbaustraßen zerfallen wiederum in zwei Klassen, die Wohnstraße und den Wohnweg, für die folgende Bestimmungen gelten:

	Straßenbreite	Ausführung	Mindestabstand zwischen zwei Häuserreihen	Höchstmaß der Gebäude
a) Wohnstraßen	5 m	nur Fahrdamm ohne Bürgersteig,	10 m	7 m
b) Wohnwege	2,50 m	nur Gehweg mit Rinnstein	10 m	7 m

Die Verordnung unterscheidet somit in der Wohnsiedelung drei Maßstäbe: 1. Mindestabstand zwischen den gegenüberliegenden Häuserreihen; 2. Höchstmaß der Gebäude; 3. Straßenbreite. Gebäudehöhe und Straßenbreite sind voneinander unabhängig gemacht; die Aufgabe der Zuführung von Licht und Luft wird selbständig geregelt und grundsätzlich getrennt von dem Straßenbau, mit dem sie in der neueren städtebaulichen Entwicklung eng verbunden schien. Die Straße kann nunmehr nach ihrem unmittelbaren Zweck der Erschließung und Zugänglichmachung von Gelände behandelt werden. Hinsichtlich des Gebäudeabstandes und der Gebäudehöhe sind die beiden Flachbauklassen gleichgestellt; ein Unterschied besteht nur mit Bezug auf die Straßenanlegung. In der Wohnstraße wird für die Fuhrwerksverbindung ein Fahrdamm gefordert, jedoch unter Verzicht auf den Bürgersteig. Für die Wohnwege dagegen genügt eine Gehbahn; doch wird die wichtige Bestimmung hinzugefügt, daß der Wohnweg in seiner Längenausdehnung beschränkt ist und 65 m nicht überschreiten darf. Hinsichtlich der Anlage selbst besteht volle Freiheit; es kann also ein solcher Wohnweg auch in Form des Wohnhofs oder der Sackgasse, wie es für die Erschließung eines Wohngeländes am tauglichsten erscheint, ausgeführt werden.

In Utrecht kann nach der Bauordnung von 1909 auf Antrag eines Grundeigentümers ein zusammenhängendes Gelände von mindestens $^{3}/_{4}$ ha Umfang zu einem Kleinwohnungsbezirk erklärt werden, in dem lediglich die Errichtung von Einfamilienhäusern zulässig ist. Die haupt-

sächlichen Vorschriften besagen: vor der Hausfront muß ein Abstand von 10 m, hinter der Rückfront ein Abstand von 5 m bis zu dem nächstliegenden Gebäude eingehalten werden. Höhe der Frontmauer 5,15 m, Giebelaufbauten bis zu 6,15 m zulässig; Erleichterungen hinsichtlich der Straßenpflasterung.

Kleinwohnungsbezirke auf Grund vorstehender Bestimmungen sind in Leeuwarden und Utrecht mehrfach, auch von privatgewerblichen Unternehmern, ausgeführt worden. Eine größere Anlage in gemischter Bauweise — Zweiwohnungshäuser am Rande, Einfamilienhäuser im Innengelände — wurde in Arnheim errichtet. Wegen der Einzelheiten vgl. Eberstadt, Städtebau in Holland.

§ 62. Für den Bau und die Ausstattung der Straßen und Wege in den Wohnbezirken sind in der Hauptsache die Anforderungen auf drei Gebieten zu berücksichtigen: 1. Straßenbreite; 2. Pflasterungs- und Befestigungsweise und 3. Entwässerung.

1. Die eigentliche Straßenbreite kann in Wohnbezirken auf eine geringe Abmessung beschränkt werden, wobei, wie oben bemerkt, zwischen Straßenbreite und Gebäudeabstand zu scheiden ist. Für die Fahrbahn kann erfahrungsgemäß erheblich unter das Maß von 5 m heruntergegangen werden. Ausweich- oder Wendestellen sind bei schmaler Fahrbahn nur erforderlich, wo die Wohnstraße in einem Sack endigt, im übrigen aber entbehrlich, wo eine an beiden Enden offene Wohnstraße nur in einer Richtung befahren wird oder wo die Längenausdehnung eine beschränkte ist (s. oben). Dagegen ist es nicht empfehlenswert, bei Wohnsiedelungen — wie sich dies in älteren Beispielen, Wohnhöfen und Wohngängen öfter, zum Teil auch neuerdings findet — auf jeden befahrbaren Zuweg zu verzichten; die Bewohner sind in solchem Fall gezwungen, ihre Haushalts- und Bedarfsgüter von der Wohnung bis zur Wagenhaltestelle zu tragen, was erhebliche Unbequemlichkeiten im Gefolge hat.

Die Anlage eines Bürgersteigs ist in den Wohnstraßen regelmäßig, in den Wohnwegen allgemein, entbehrlich und wegen der Kostenersparnis, namentlich bei Kleinsiedelungen, zu widerraten. Vorgärten erscheinen angezeigt, wo nach der sachlichen Seite eine gedeihliche Entwicklung des Pflanzenwuchses (Nordlage ist ungünstig) und nach der persönlichen Seite eine ausreichende Pflege durch die Inhaber gesichert erscheint. Eine übermäßige Tiefe der Vorgärten ist nicht zu empfehlen. Beliebt ist in weiten Volkskreisen die Anlegung eines Sitzes vor dem Hause, wie ihn der ältere Städtebau in dem Beischlag und in der Stufenbank allgemein bot; vgl. Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, 1919, S. 81.

In Bremen wurde durch Gesetz vom 18. Juli 1918 (auf Antrag von Stadtbaurat Muesmann) die Anlegung von Wohnstraßen und Gartengängen für zulässig erklärt. Die Wohnstraße kann in einer Breite von 6,30 m, wovon 4,25 m Fahrbahn, der Gartengang als ein nur für Fußgänger- und Handwagenverkehr bestimmter Weg in einer Breite von 3 m angelegt werden, wobei die Längenausdehnung des Weges nicht

mehr als 150 m betragen soll. Zugleich wurden für den Bau von kleinen Einfamilienhäusern baupolizeiliche Erleichterungen gewährt. Ein Wohnweg aus der auf Grund des Gesetzes errichteten Siedelung ist in Abb. 32 wiedergegeben. Die Ersparnis, die sich aus den neuen Vorschriften für das kleine Einfamilienhaus ergibt, ist für die Straßenbaukosten auf 250 bis 300 M., nebst der Ersparnis an Landabtretung auf 450—500 M. zu beziffern; Zeitschr. Gartenstadt, VII, 1913, H. 9, S. 165.

Für die in einer Reihe von deutschen Städten unter Anwendung der wohnbaumäßigen Aufteilung angelegten Kleinhaussiedelungen kommen namentlich in Betracht die Bauten von Fr. Krupp und anderer Großindustriellen und die Gründungen der Gartenstadtgesellschaft, ferner eine Reihe von Anlagen der Baugenossenschaften und Baugesellschaften, wie in Groß-Berlin Baugenossenschaft „Ideal" (Berlin-Britz), Beamtenwohnungsverein (Berlin-Zehlendorf), Landwohnstättengesellschaft (Hugo Preuß, Berlin-Grünau) u. a. m.; s. hierüber unten Teil VI und VII.



Stadtbaurat Muesmann.

Abb. 32. Kleinhaussiedelung Bremen.

Die Herstellung neuer Wohnstraßen veranschaulicht der in Abb. 33 wiedergegebene Straßenteil. Straße und Durchgang zeigen die Einzelheiten und Vorzüge der Anlage. In dem Beispiel der Abb. 33 ist, wie neuerdings vielfach in den rheinländischen Industriesiedelungen, in der reinen Wohnstraße von dem Bau eines Bürgersteigs abgesehen.

In neueren Siedelungen, wie z. B. in Margaretenhof (Krupp), sind die Wohnstraßen durch eine am Straßeneingang angebrachte Verbotstafel

für den Großverkehr gesperrt. Der durchgehende Fuhrwerksverkehr ist auf die Verkehrsstraßen verwiesen.

Wo in den Wohnsiedelungen die Anlage durchgehender, an beiden Enden befahrbarer Straßen vermieden, für Fußgänger jedoch eine nach jeder Richtung führende Verbindung geschaffen werden soll, empfiehlt sich die Anlegung von Durchgängen, sei es in der Form des offenen Weges nach dem Beispiel der Abb. 33 oder in der Form eines überwölbten Torweges gemäß der Abb. 69 Städtebau in Holland. Vgl. die Durchgänge beider Gattungen in dem Bebauungsplan Berlin-Treptow oben S. 254, Abb. 28.

2. Für die vorgeschriebene Pflasterung werden nach der seitherigen Praxis des Straßenbaues in Berlin erhoben: Steinpflaster in Hauptstraßen 15,65 M., in Nebenstraßen 14,10 M.; Asphalt 13 M., Kiefernholz 17,50, Hartholz 19,50 für den Quadratmeter Straßenpflaster;



Abb. 33. Straßenteil und Durchgang. Kruppsche Siedelung Margaretenhof.

hierzu für Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen 75 M. für den laufenden Meter Grundstücksfront. Der Wert des abzutretenden Straßenlandes ist hierbei nicht eingerechnet (Verwaltungsbericht 1912, I, S. 179). Nach den Angaben von Leopold Meinardus (oben S. 141) sind die ersten Aufschließungskosten in Berlin auf 25 M. für 1 qm Baugelände zu berechnen. Für Charlottenburg ergeben die Straßenbaukosten bei 22 m Straßenbreite 200 M. auf den laufenden Meter Grundstücksfront, einschließlich der Kanäle und Leitungen 310 M. In München stellen sich die Straßenkosten bei 15 m Straßenbreite auf 164 M., bei 30 m Breite auf 317 M. für den laufenden Meter Anwesensfront Für das Kleinhaus ergibt sich nach diesen Sätzen für die Baustelle eine Belastung

von 700—2000 M., die die Errichtung von Einfamilienhäusern oder Flachbauten schlechthin ausschließt.

Die Kosten wohnbaumäßiger Aufschließung betragen dagegen in den Kruppschen Siedelungen

5 m	breite chaussierte	Straße	15 M.
7,5 „	„ „	„	21 „
5 „	„ Aschenwege	„	10 „
7,5 „	„ „	„	12 „

für den laufenden Meter. Ausgeführte Anlagen in deutschen Gartenstädten ergeben an reinen Straßenbaukosten 25—41,5 M. für den laufenden Meter; bei größeren Gartenstädten (Hellerau, Stockfeld-Straßburg, Karlsruhe, Ellerbek, Mannheim, Nürnberg) auf den Quadratmeter Baustelle umgerechnet, 1—3 M. für den Quadratmeter. Paul Fischer berechnet bei 3—4 m befestigten Fahrdamms aus Schotter mit gewalzter Kieslage die Herstellungskosten der Wohnstraße auf 10—12 M. für den laufenden Meter Straße = 5—6 M. für den laufenden Meter Grundstücksseite. In den Kleinwohnungsbezirken des Auslandes belaufen sich die Kosten der Straßenanlage einschließlich Kanalisation, jedoch ohne Landabtretung, auf rund 75 Pf. für den Quadratmeter Baustelle (Provinzstädte England) bis 1 M. (London; auf eine Baustelle von 16×100 engl. Fuß 160 M.).

Für die Ausführung der Wohnstraßen und Wohnwege sind, neben den baupolizeilichen Vorschriften, die örtlichen Verhältnisse bestimmend. An verwendbaren Materialien kommen insbesondere, je nach der Vorschrift harter oder weicher Befestigung und den örtlichen Bedingungen in Betracht: Kleinstein, Schotterung, Ziegel, Makadam, Kies, Hüttenschlacke u. a. m. Bei starker Staubentwicklung empfiehlt sich die Anwendung der Teerung. Berechnungen und Angaben über ausgeführte Anlagen werden mitgeteilt in folgenden Schriften und Abhandlungen: Sopp, Zeitschr. f. Wohnungswesen, IX, 1910, H. 5, S. 69; Eberstadt, Bodenparzellierung in England, Berlin 1908, S. 34; Verbesserungen im Straßenbau, „Die Bauwelt“ 1911, Nr. 21, 24 und 27; Stelz, Die Wohnstraße, Leipzig 1912; Rud. Fuchs, Zeitschr. „Die Gartenstadt“, VI, 1912, H. 4, S. 66, Lohrmann, ebenda, H. 6, S. 98; Behnisch, ebenda, H. 8, S. 134; Biel, Wirtschaftliche und technische Gesichtspunkte zur Gartenstadtbewegung, Leipzig 1913; Vespermann-Gravenhorst, Das Kleinpflaster, 2. Aufl., Berlin 1915; Neuber, Zentralbl. d. Bauverw., Bd. XXXVI, 1916, Nr. 92, S. 605; Paul Fischer, Archiv f. innere Kolonisation, IX, 1917, H. 1, S. 47; Karl Haller, Staubbekämpfung auf Straßen, Leipzig 1917; W. Graßhoff, Straßenbaukosten, Berlin 1919.

8. Die Frage der Entwässerung ist bei engräumiger und gedrängter Bauweise anders zu beurteilen als bei der weiträumigen und zerteilten Siedelung. Durch die Entwässerung sind fortzuschaffen das Meteorwasser (Oberflächenwasser, Regen und Schneeabgang), das Wirtschaftswasser und das Schmutzwasser. Das Bestreben, den Wohnbau von schweren, die Siedelungsweise schädigenden Belastungen freizuhalten, hat zu einer wesentlichen Wandlung in den seither geltenden Anschauungen bezüglich der Entwässerungsanlagen geführt. Hinsichtlich der Straßenentwässerung geben die Leitsätze zu dem Preußischen Ministerialerlaß

vom 26. März 1917 (über die Förderung des Kleinhausbaues) die Vorschrift: Für die Entwässerung der Wohnstraßen in Kleinsiedelungen mit weiträumiger Bebauung ist die durch den ordnungsmäßigen Ausbau mit Quer- und Längengefälle sich ergebende oberirdische Rinnenableitung mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz ausreichend. Nur wo beiderseits geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, darf bei ungünstigen Verhältnissen und sehr dichter Besiedelung die Anbaufähigkeit der Wohnstraßen in Kleinsiedelungen davon abhängig gemacht werden, daß die Straßenentwässerung an ein unterirdisches Kanalnetz angeschlossen wird. — Die Anlage zu dem B.-O.-Entwurf des Preußischen Staatskommissars f. d. Wohngsw. (s. unten § 78) bestimmt, daß von dem Anschluß an das Kanalnetz außerhalb des Gebietes der geschlossenen Bebauung abgesehen werden kann, wenn für die Verwendung der Abfallstoffe in benachbarter Landfläche ein Bedürfnis besteht oder das Haus selber mit einer zur landwirtschaftlichen Nutzung hinreichenden Fläche ausgestattet ist.

Zur Beseitigung der Abfallstoffe ist bei weiträumiger Siedelung die kostspielige Kanalisation nicht immer angebracht; namentlich bei Gartenstädten wird die Anlage von Schwemmkanalisation in vielen Fällen abgelehnt. Vgl. die übersichtliche, auf praktischen Erfahrungen beruhende Darlegung von H. Grothe, Anlage von Kleinhaussiedelungen, Rhein. Blätter f. Wohnungsw., Dezember 1917, S. 190 f.: „In Kleinhaussiedelungen ist eine Schmutzwasserkanalisation entbehrlich, wenn jedem Hause mindestens 500 qm Gartenland beigegeben werden kann, auf dem die Abwässer zu Düngezwecken Verwendung finden können." Über die Beseitigung und Reinigung der Abwässer s. die Schrift Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn, S. 79; Biel, Gartenstadtbewegung, S. 49; Piehl, Zeitschr. Gartenstadt 1913, S. 13; Stelz, Zeitschr. f. Wohngsw. 1913, S. 153; Busch, Mitteilungen d. Rhein. Ver. f. Kleinwohngsw. 1915, S. 160; Mahr, Rhein. Blätter f. Wohngsw., Mai 1916, S. 97; Zentralbl. d. Bauverwaltung vom 9. Febr. 1916, S. 86; Deutsche Gartenstadt-Ges., Reinhaltung von Gartensiedelungen, Leipzig 1917; Hirschmann, Zeitschr. f. Wohngsw. f. Bayern 1918, S. 84.

Für die Anlagekosten der Kleinhaussiedelungen ist ferner die zweckmäßige Behandlung der Leitungsstränge der Gas- und Wasserzuführung von Bedeutung. Ungeeignete Verlegung führt zu großen Aufwendungen, während durch zweckentsprechende Maßnahmen eine erhebliche Kostenminderung erzielt werden kann. Vgl. Stadtbauinspektor M. Wolf, Zeitschr. f. Wohngsw. in Bayern, Nov. 1917, S. 199. Die praktische Durchführung des vom Verfasser gebrachten Vorschlages, die Leitungen bei kleinen Reihenhäusern innerhalb der Hausreihe zu verlegen, würde voraussetzen, daß sich Vorkehrungen für die ungehinderte Vornahme von Ausbesserungen bei Rohr- und Leitungsbruch treffen lassen.

Die Grundlagen für die Geländeaufteilung werden teils durch die Gesetzgebung, teils durch allgemeine Verordnungen hergestellt und haben neuerdings die S. 262 f. erwähnte Umgestaltung erfahren.

Hinsichtlich der obrigkeitlichen Anforderungen hatte für Preußen der ministerielle Runderlaß vom 20. Dez. 1906 allgemein bestimmt, daß

für Wohnstraßen nicht allein geringere Breiten, sondern auch einfachere Befestigungen als in Geschäftsstraßen zulässig sind; insbesondere kann hierbei unter das Maß von 12 m (anders die Vorschrift vom 28. Mai 1876, s. S. 281) herabgegangen werden. Aus neuen Gesichtspunkten regelt das preußische Wohnungsgesetz von 1918 die Anlegung von Wohnstraßen, und zwar durch eine Reihe ineinandergreifender Vorschriften. Im Art. I, Nr. 8b wird verfügt, daß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Straßen von geringerer Breite für Wohnzwecke entsprechend dem verschiedenartigen Wohnbedürfnis geschaffen werden und Baugelände gemäß den Anforderungen des Wohnungsbaues erschlossen wird. Wesentlich sind die Bestimmungen des Gesetzes, die die praktische Durchführung der Geländeaufteilung betreffen. Um zu verhüten, daß bestimmte Straßen unter Festhaltung des Anspruchs kostspieliger Ausstattung lediglich dem Namen nach als Wohnstraßen bezeichnet werden, bestimmt Art. II, § 3, daß durch Polizeiverordnung für die Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen abgestufte Vorschriften je nach der Straßengattung — Hauptverkehrsstraßen, Nebenverkehrsstraßen, Wohnwege usw. — zu geben sind. In den Gebieten der Mietskasernenbebauung werden der wohnbaumäßigen Parzellierung öfter Hindernisse bereitet durch Einflüsse, die in mißverständlicher Weise die Sonderinteressen des kostspieligen Straßenbaues wahrnehmen (oben S. 239). Der erwähnte Art. II, § 3 bezweckt demgegenüber die Stärkung der für eine wirtschaftsgemäße Bodenerschließung eintretenden Selbstverwaltungsorgane. „Ohne die Vorschrift des Art. II, § 3 würde die Errichtung kleinerer, billigerer Häuser überall dort verhindert werden, wo für die Straßen allgemein ein kostspieliger Straßenbau vorgeschrieben ist und, wie namentlich in manchen Gemeindevertretungen von Vororten größerer Städte, eine Abneigung gegen einfache Wohnstraßen besteht", Begründung S. 29.

Wegen der seitherigen Stellungnahme der Gemeinden vgl. Eberstadt, Neue Studien I, S. 141; Preuß. Jahrb. 1911, Bd. CXLV, H. 2, S. 334f. und 341f.; Städtebau in Holland, S. 398; Schmollers Jahrb. Bd. XXXIX, H. 2, S. 827 und hier unten § 80. Vgl. ferner über den Widerstand in Duisburg Grothe, Rhein. Bl. f. Wohngsw. 1917, S. 191. — Über die Anlage von Kleinhaussiedelungen und die entsprechenden Formen der Bodenaufteilung werden durch Erlaß des Ministers der öffentl. Arbeiten vom 26. März 1917 neue Anleitungen gegeben, die sich auf die Straßenbreiten, Straßenbefestigung u. a. m. beziehen. Vgl. den Abdruck, 3. Aufl., Anhang S. 648. S. auch § 64 und § 77.

In Bayern hat die Kreisregierung von Mittelfranken unter dem 22. Dezember 1909 eine Entschließung über den Wohnstraßenbau zugunsten der Verbilligung von Straßenbaukosten erlassen; Zeitschr. f. Wohngsw. in Bayern, VII, S. 199. Eine Verbilligung der Aufwendungen für Wohnstraßen bringt das Pflasterstatut für München von 1909. Vgl. ferner V. O. v. 3. Aug. 1910, unten S. 283 und Zeitschr. f. Wohngsw. in Bayern, Januar 1918, S. 3. — Durch Erlaß vom 10. Nov. 1913 gibt das Königl. Sächsische Ministerium des Innern Anweisungen über die Anlage von Wohnvierteln, die vorzugsweise mit Kleinhäusern für 1 und 2 Familien bebaut werden sollen. Die Straßenbreiten können bis auf 6,5 m bzw. 5 m ohne Gangbahn ermäßigt werden. Indes soll diese Herabsetzung nicht etwa den Gebäudeabstand, sondern nur die

Straßenherstellungskosten vermindern; im Verhältnis zur Beschränkung der Straßenbreite sind deshalb die Vorgärten entsprechend zu verbreitern — Wegen der Zulassung von Gartenwegen in Bremen s. oben S. 264.

6. Die Straßenführung.

§ 63. Der Straßenbau des Mittelalters zeigt dem Beobachter häufig eine besondere Wirkung, die eines gewaltigen Eindrucks sicher ist. Die Straßen sind so geführt, daß ein Monumentalbau von mächtigen Formen in den Straßenzug hineinragt, gleichsam als Verkünder großer über-alltäglicher Gedanken. Es ist nicht der geradlinige point de vue, der Richtpunkt des landesfürstlichen Städtebaues, der uns mit absolutem Befehl die Richtung zeigt, die wir zu gehen haben; sondern wie ein treuer Wächter blickt der mittelalterliche Bau in die Gassen hinein, der in der Enge und Plage des Werktaglebens an die hohen Dinge mahnen will. Kirche und Rathaus, die Verkörperung von Glauben und Freiheit nach damaliger Verfassung, sind es, die über das mittelalterliche Straßenbild die Wache halten und uns bei den Windungen unseres Weges immer von neuem durch ihre Gegenwart überraschen.

Zur nächsten Veranschaulichung sei ein Straßenbild aus Danzig wiedergegeben, in dem die Marienkirche hervortritt (Abb. 34). Die Kirche selbst, die Straßenführung und die Grundstückseinteilung gehören dem Mittelalter an, während die Häuser in verschiedenen Perioden entstanden bzw. ausgebaut sind. Die Straße ist, wie hervorgehoben sei, nicht auf einen bestimmten Bauteil, weder auf den Haupteingang, noch auf den Turm der Kirche geradeswegs hingeführt.

In einer trefflichen Wirkung zeigt sich uns das Hineinragen des Monumentalbaues in den Straßen von Ulm, denen das folgende Beispiel (Abb. 35) entnommen ist. Das mächtig erhabene und zugleich freundliche Bild muß sich in seiner Verbindung von Bürgerhaus und Gotteshaus dem Beschauer tief einprägen.

Doch nicht allein dem Kirchenbau, auch dem Profanbau weiß das Mittelalter die gleiche Bedeutung in der Straßenanlage zu verleihen. Die nächste Abb. 36 zeigt eine Straße von Ravensburg, in die ein weltlicher Bau, das Waghaus mit dem Bläserturm, hineinblickt. Die Stellung des Turmes erscheint wie geschaffen, um den Bürgern als ein Mahnzeichen zu dienen. Wie der Kirchenbau an die Gemeinschaft des Glaubens, so mahnt der städtische Turm an die weltliche Gemeinschaft der Bürger.

Der Bläserturm diente der alten Sitte, daß von einem weltlichen Bau (z. B. Rathaus) der Choral geblasen wird. Der alte Brauch hat sich in einigen protestantischen Städten erhalten, so in Rothenburg ob der Tauber, wo alte Stiftungen zu diesem Zwecke bestehen.

Die Stadtbefestigung wird im Mittelalter ebenfalls zur Erzielung der obenerwähnten Wirkungen benutzt. Besonders schön zeigt sich das Hineinragen der Festungstürme in einzelnen Straßen von Dinkelsbühl, z. B. in der Weethgasse.



Abb. 34. Straße in Danzig.

Die Abb. 36 leitet uns hinüber zur Besprechung einer zweiten Eigenheit der Straßenführung; es ist die Straßenbiegung und Krümmung.

Die gerade Linienführung ist zwar auch in der mittelalterlichen Stadt für die Hauptstraßenzüge angewandt; vgl. oben S. 31. Indes wird selbst dann eine nach der Schnur gezogene Baufluchtlinie vermieden. Dem einzelnen Haus wird auch bei gerader Straßenführung gestattet, sich selbständig durch kleine Verschiebungen in der Reihe abzuheben,



Abb. 35. Straße in Ulm.

so daß der Baumeister nicht gewungen wird, durch aufdringlichen Zierrat sich bemerkbar zu machen.

Vielfach ist der Straße jedoch eine allgemein merkbare Biegung, Krümmung oder mindestens Schweifung gegeben, die dem Straßenbild

einen großen Reiz verleiht. Die Biegung in unserer Abb. 36 ist eine erhebliche. Ohne weiteres ergibt sich, daß die Häuser der rechten konkaven Seite hierdurch begünstigt werden; sie treten einzeln deutlich hervor und können von dem Beschauer leicht ins Auge gefaßt werden.



Abb. 36. Straße in Ravensburg mit Bläserturm.

Aber auch die gegenüberliegende konvexe Seite ist bei geeigneter Linienführung nicht benachteiligt; sie gibt im einzelnen zu guten architektonischen Wirkungen Gelegenheit.

Die Abweichung von der Schnur beruhte im Mittelalter wohl, wie uns die Schriften Albertis zeigen, auf der Absicht eines bestimmten städtebaulichen Effektes, zum Teil aber auch auf praktischen Ursachen. In der Nähe der Stadttore war die Straßenführung durch fortifikatorische Bedingungen bestimmt, und eine Krümmung der Straße findet sich hier häufig. Die Straßenkrümmung mochte an solchen Stellen um so mehr angezeigt erscheinen, als im älteren Kriegswesen die Eroberung eines Tores noch nicht die Einnahme der Stadt bedeutete; vielmehr wurde in den Straßen weitergekämpft. Eine Straßenbiegung bot hier den Eindringenden Widerstand und den Verteidigern einen Stützpunkt. Nach Einführung der Feuertechnik wurden die Straßen nächst den Toren allgemein in Windungen geführt. — Einen Anlaß zur Straßenkrümmung boten ferner die Geländeverhältnisse, sei es, daß es sich um die Überwindung einer Unebenheit des Bodens oder um die Umgehung eines Grundstückes handelte. Endlich wurden bei den zahlreichen Stadterweiterungen des Mittelalters schon im 13. Jahrhundert die vormaligen Wälle, Wallgänge und Gräben der Altstadt zu Straßenzügen umgewandelt, die im Bogen verliefen und uns heute natürlich als alte Straßen der Innenstadt erscheinen (vgl. oben S. 35 f.). Auch bei unserer Abb. 36 (Ravensburg) scheint nach einem alten Stadtplan die Anlegung der Straße dem Lauf des ehemaligen Stadtbachs gefolgt zu sein. Der neuere Städtebau wendet, wie früher erwähnt, die Straßenkrümmung wieder gern an; wo sie in Geländeverhältnissen begründet ist, wird man sie als einen Fortschritt gegenüber dem bisherigen Schematismus begrüßen dürfen, nicht aber darf sie selber zur Absicht und zum Schema werden; s. oben S. 238. —

Wenn bereits die Führung der einzelnen Straßen bedeutsame Aufgaben stellt, so steigern sich diese noch bei der Gestaltung der Einmündung, der Verzweigung und Durchkreuzung mehrerer Straßenzüge. Es bieten sich hierfür verschiedene Lösungen, von denen die bekanntesten sind die Straßenkreuzung (rechtwinkelige Durchschneidung zweier Straßen), die Straßenversetzung (Verbindung zweier Straßen, wobei die geradlinige Fortführung der einen Straße gebrochen, d. h. „versetzt“ wird) und der Straßenstern (sternförmige Zusammenziehung mehrerer Straßen auf einen einzigen Schnittpunkt). Ich möchte indes zuvor eine Form der Straßenverzweigung besprechen, die uns im älteren Städtebau mit vortrefflichen Wirkungen vielfach begegnet; es ist die Straßengabelung.

Häufig finden wir in der mittelalterlichen Stadt einen Verkehrsstraßenzug, dem an hervorragender Stelle ein bedeutendes Bauwerk entgegentritt; wie eine Barre lagert es sich dem Verkehr entgegen und zwingt diesen, sich in zwei Richtungen zu teilen, die meist endgültig auseinander gehen, mitunter aber auch sich später wieder vereinigen. Als Beispiel der Anwendung in der Praxis sei zunächst eine Straßengabelung aus Ochsenfurt wiedergegeben (Abb. 37). Die Hauptstraße wird von Westen her in einer leichten Krümmung heraufgeführt; an

einer Ausbiegung stellt sich breit das Rathaus entgegen und teilt den Straßenzug in eine südöstliche und nordöstliche Linie. Die Anordnung ist infolge der richtigen Bewertung der Abmessungen eine ästhetisch ebenso befriedigende, wie sie verkehrstechnisch günstig ist (vgl. den Stadtplan oben S. 34).

Stadtpläne mit Straßengabelungen s. bei Paul Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus, Leipzig 1915, S. 96 f. Als einzelne Beispiele von Straßengabelungen seien noch genannt: Münster i. W., Einführung der Hammerstraße, der sich die Ludgerikirche entgegenstellt; Gabelung in Ludgeristraße und Königstraße. Lübeck, Gabelungen der Abb. 7, S. 37. Halberstadt, zahlreiche Straßen in der Altstadt.



Abb. 37. Straßengabelung in Ochsenfurt a. M.

Berlin, Gertraudtenstraße—Mühlendamm, Gabelung in Spandauer Straße und Stralauer Straße. Augsburg, doppelte Gabelung der Ludwigstraße und Karlstraße u. a. m. Die Straßengabelung hat nicht nur den Erfolg, daß sie die Monumentalbauten gut in die Erscheinung treten läßt; sondern auch für private Geschäftsgrundstücke werden günstige Stellen geschaffen.

Doch nicht allein in den breiten Verkehrsstraßen ist die Straßenteilung anwendbar; auch in den Wohn- und Nebenstraßen kann die alte Verzweigung gute Anwendung finden. Die Belebung und Gliederung der Wohnstraßen kann hierbei erreicht und ohne Aufdringlichkeit können die einzelnen Gebäude herausgehoben werden. Die Lösung empfiehlt sich insbesondere dann, wenn man eine im wesentlichen gerade Richtung

der Straßenzüge beibehalten und nicht in hypermoderner Manier zu übermäßig gekünstelten Krümmungen und Windungen greifen will. Für die hier besprochenen Einzelheiten der Straßenführungen ist indes ein allgemeiner Grundsatz aufzustellen: das wesentliche an allen diesen Wirkungen sind die Abmessungen. Das beste Vorbild verliert seinen Wert, wenn der richtige Maßstab der Verhältnisse verfehlt wird. Hieraus ergibt sich wiederum, daß auch für die künstlerisch-technischen Aufgaben der zuvor betonte, unlösbare Zusammenhang zwischen Bebauungsplan und Hausformen besteht. Der Städtebauer kann durch die Straßenführung dem einzelnen Architekten die Erzielung guter Wirkungen im Häuserbau ermöglichen und erleichtern, oder auch erschweren und versperren; er kann die Bautätigkeit zu einfachen harmonischen Lösungen lenken oder sie auf Künstelei und Mißgestaltung hindrängen.

Die Straßengabelung muß, um günstig zu wirken, an der Verzweigungsstelle eine breite Hausfläche schaffen, die, wie in der Abb. 37, dem Beschauer ein vollständig ausgebildetes Bauwerk zeigt. Fehlerhaft und hier natürlich nicht in Betracht gezogen sind dagegen die spitzwinkligen Straßenabzweigungen, an denen spitze Grundstücke entstehen, die etwa die Form eines Bügeleisens haben, d. h. an der Verzweigungsstelle in eine scharfe Spitze auslaufend und sich dann allmählich verbreiternd.

Auch für die zuvor (oben S. 274) erwähnten, neuerdings viel erörterten Formen des Straßensterns und der Straßenversetzung gilt der Satz, daß ihr städtebautechnischer Wert von den Abmessungen abhängt. Das Vorbild des häufig nachgeahmten Straßensterns ist die Place de l'Etoile in Paris, wo auf einem Platz von riesigen Abmessungen 12 Straßenzüge zusammengeführt sind. Der Verkehr wickelt sich hier glatt ab; die Anlage ist — über ihre Schönheit läßt sich streiten — verkehrstechnisch unbedenklich. Die entgegengesetzte Wirkung aber muß eintreten, wenn, wie in deutschen Nachahmungen, auf einen kleinen Sternplatz von 50 m Durchmesser acht Straßen zusammengezogen werden; daß hier fortwährend Verkehrsstockungen und Zusammenstöße stattfinden müssen, ist wohl selbstverständlich. Ähnlich verhält es sich mit der Straßenversetzung, die von einer Seite (Camillo Sitte) empfohlen, von anderer Seite (Jos. Stübben) abgelehnt wird.

Bei der Straßenversetzung wird, wie oben bemerkt, die Verbindung zweier Straßen in der Weise bewirkt, daß die eine der eingeführten Straßen in ihrer Richtung gebrochen, also in ihrer Fortführung „versetzt" wird. Einen verkehrstechnisch guten Erfolg hat die Straßenversetzung nur dann, wenn zwischen Eintritt und Austritt der Querstraße eine solche Ausdehnung für die Längsstraße verbleibt, daß der Verkehr sich in die Längsrichtung einfügen und mit ihr verschmelzen kann. Vgl. die beiden Schemata Abb. 38 und 39.

Im Fall der Abb. 38 wird die Anlage allerdings für den Wagenführer unübersichtlich und bietet gegenüber der rechtwinkligen Straßenkreuzung kaum einen Vorteil. Bei der Anordnung der Abb. 39 dagegen kann sich der Verkehr von *C* und *D* mit der Richtung *A*—*B* ver-

einigen, und für die Abwicklung mögen sich manche Erleichterungen ergeben. Doch wird sich eine solche Anlage nicht immer ermöglichen lassen. Vgl. hierzu Wattmann, Zeitschr. Städtebau 1912, S. 3f.

Um die bei stark befahrenen Verkehrsknotenpunkten hervortretenden Unzuträglichkeiten zu mildern, wird von Hénard-Paris die Umkreisung der Kreuzungspunkte — Kreisfahren, Karussellfahren — vorgeschlagen. Die Fuhrwerke dürfen nicht in der üblichen Weise den Kreuzungspunkt durchschneiden, sondern sie müssen ihn in einem Ring umkreisen. Das einzelne Fuhrwerk verläßt dann den Kreis, wenn es die von ihm einzuschlagende Straße erreicht hat; vgl. E. Hénard, Städtebau 1910, S. 109f.

Auf eine Einzelheit der alten Straßenanlagen ist schließlich noch hinzuweisen; es ist die Anordnung der Baufluchten, die wir als „Staffelstellung" bezeichnen können. Die einzelnen Häuser sind so gestellt, daß das folgende Haus jeweils um einen oder mehrere Schritte über das vorherstehende Haus vorrückt. Das Maß der Verschiebung ist verschieden, gestattet jedoch meist die Anbringung eines Fensters in der vorgeschobenen Wandfläche, für Geschäftshäuser ein Vorteil. Vom Beginn der Staffel gesehen, hebt sich jedes einzelne Haus deutlich ab. Vgl. in der Abb. 37 S. 275 die rechts abzweigende Straße, in der den hinter dem Rathaus gelegenen Häusern die Staffelstellung gegeben ist.

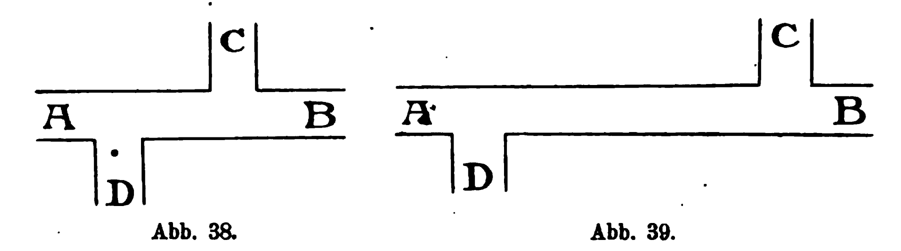


Abb. 38. Abb. 39.

Ansprechende Beispiele der Staffelstellung finden sich in Nürnberg (Königstraße und deren Seitenstraßen), ferner in Braunschweig, in Dinkelsbühl (Nördlingerstraße) u. a. m. Während das Mittelalter dem einzelnen Gebäude eine Staffelstellung gab, wendet der Städtebau der Renaissance und des Barock die Staffelung der Straße an, um durch einen Wechsel in der Straßenbreite perspektivische Wirkungen zu erzielen. Als eines der frühesten systematisch durchgearbeiteten Beispiele der Straßenstaffelung mag der Bebauungsplan von Palma Nova (1593) bezeichnet werden; vgl. Eberstadt, Zeitschr. „Kunst und Künstler", Juniheft 1916, S. 432.

Über einzelne städtebauliche Effekte, die hier nicht näher zu behandeln sind, vgl.: einheitliche Baugruppen und Blockfronten: Hans Vogts, das Mainzer Wohnhaus im 18. Jahrhundert, Mainz 1910, S. 34f.; A. E. Brinckmann, Die Stadtbaukunst in der Vergangenheit, Frankfurt a. M. 1911; Walter Kurt Behrendt, Die einheitliche Blockfront, Berlin 1911; Straßen in ansteigendem Gelände: Ph. A. Rappaport, Steigende Straßen, Berlin 1911; Behandlung der Wasserläufe im Stadtbild: Eberstadt, Neue Studien, Bd. I und Städtebau in Holland.

7. Gesetzliche Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes.

§ 64. Das öffentliche Recht zur Aufstellung von Bebauungsplänen ist in Deutschland seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts allgemein landesgesetzlich geregelt, während in anderen Ländern mit rasch fortschreitender städtischer Ausbreitung ein minder weitgehendes Recht besteht oder, wie in England, erst neuerdings im Jahre 1909 ein (von dem deutschen erheblich abweichendes) amtliches Recht der Planaufstellung eingeführt wurde. Die Schaffung der ökonomisch tief eingreifenden amtlichen Befugnisse zur Aufstellung von Bebauungsplänen und ihre vielfach vorbehaltlose Überlassung an die Selbstverwaltungsbehörden hat der Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland zu einem erheblichen Teile die Richtung gegeben.

Unter den deutschen Landesgesetzen ist nach der Größe seines Geltungsbereichs das bedeutsamste das preußische Baufluchtliniengesetz von 1875, das in seinen rechtlichen Vorschriften wie in seinem bautechnischen Inhalt einschneidende Neuerungen brachte und zu einer der wesentlichsten Grundlagen der neuen, von der voraufgehenden Entwicklung abweichenden Gestaltung des Städtebaues in Deutschland wurde.

Die Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit war in Preußen mit dem Ablauf des 18. Jahrhunderts zu Ende; ihre Grundsätze konnten in das neue preußische Staatswesen nicht unverändert übernommen werden. Das 19. Jahrhundert hat eine besondere Politik des Städtebaues zunächst überhaupt nicht gekannt. Für die Handhabung der Bauverwaltung durch die zentralen und örtlichen Behörden in Preußen waren in der Hauptsache maßgebend die Vorschriften des Allgemeinen Landrechts und der Städteordnung, sowie die Bestimmungen über die Organisation und Zuständigkeit der Behörden. Seit dem Erlaß des Gesetzes über die Polizeiverwaltung vom 11. März 1850 gründeten sich die für die verschiedenen Landesteile ergangenen Baupolizeiverordnungen auf den § 6 des genannten Gesetzes. Die von den Ortspolizeibehörden wahrgenommenen Interessen betrafen vorzugsweise die Fürsorge bei Bauausführungen und die Bedürfnisse des Verkehrs. Auf der Grundlage des erwähnten Paragraphen des Polizeiverwaltungsgesetzes beruhte auch die Befugnis der Polizeibehörden zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Mit dem städtischen Aufschwung und dem Beginn der neuen Periode des Städtebaues in den 60er Jahren setzen bereits die Bestrebungen der preußischen Regierung ein, die gesetzgeberische Behandlung des Bebauungsplanwesens in Angriff zu nehmen. Schon in den Jahren 1865 und 1866 wurde der Versuch gemacht, einzelne mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zusammenhängende Materien zu regeln; doch gelang es nicht, eine Verständigung im Abgeordnetenhause herbeizuführen. In den Jahren 1873—1874 gelangten die Städtebaufragen wiederum an den Landtag. Ein Antrag auf Vorlegung einer Normalbauordnung für die Städte des ganzen Königreichs wurde ab-

gelehnt; dagegen faßte das Abgeordnetenhaus den Beschluß, die Regierung aufzufordern, eine gesetzliche Regelung der mit dem Bebauungsplan zusammenhängenden Fragen eintreten zu lassen. Bereits zu Beginn des folgenden Jahres legte die Regierung den entsprechenden Gesetzentwurf vor; es ist das Gesetz betreffend die Anlegung und Bebauung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, meist zitiert unter der Bezeichnung Baufluchtliniengesetz, das nach wesentlichen Abänderungen am 2. Juli 1875 die königliche Sanktion erhielt.

Das Gesetz verfolgt eine doppelte Richtung, eine bautechnische und eine verwaltungsrechtliche, deren Grundlinien durch zeitgenössische Anschauungen bestimmt wurden. In bautechnischer Hinsicht faßt die Begründung die Ziele des Gesetzes dahin zusammen: „die Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet, worauf ein besonderes Gewicht zu legen ist, die alleinige Möglichkeit, für eine zweckmäßige Erweiterung der Ortschaften und für eine genügende Berücksichtigung der Forderungen der Sanitäts- wie der Verkehrs- und Sicherheitspolizei dar" (Begründung vom 28. Januar 1875, S. 11). Wenn die Aufgabe der Städteplanung auf die Wahrung der Gesundheits-, Verkehrs- und Sicherheitspolizei beschränkt, das Wohnungsbedürfnis dagegen nicht erwähnt ist, so entspricht dies durchaus der damals herrschenden Auffassung, wie sie sich auf dem Gebiet der Städtehygiene entwickelt hatte; s. oben S. 78 f. In verwaltungsrechtlicher Beziehung war der Wunsch des Ausbaues der Rechte der gemeindlichen Selbstverwaltung maßgebend.

Das Baufluchtliniengesetz gehört zu jenen großen Gesetzen, die durch freigiebige Ausstattung mit öffentlichen Rechten eine leistungsfähige Selbstverwaltung in Preußen schaffen wollen. Man wird sogar sagen dürfen, daß kaum ein zweites Gesetz Befugnisse von so weittragender ökonomischer Bedeutung in die Hand der Selbstverwaltungsbehörden gelegt hat, wie das Gesetz vom 2. Juli 1875. Unter seiner Herrschaft vollzog sich jetzt die Entwicklung der Bodenwerte und der Bodenverhältnisse in den Städten.

Die grundlegende Bestimmung des Baufluchtliniengesetzes geht dahin, daß die Befugnis zur Aufstellung von Bebauungsplänen im wesentlichen vom Staat den Selbstverwaltungsbehörden übergeben wird. Die Begründung des Gesetzentwurfs kennzeichnet den Wert des Rechts, das jetzt den Gemeinden anvertraut wurde, mit folgenden Worten: „Während die Regierung bis dahin das Recht für sich in Anspruch genommen hat, die Aufstellung von Bebauungsplänen selbständig anzuordnen und durch die Polizeibehörden zur Ausführung bringen zu lassen, soll die Aufstellung von Bebauungsplänen fortan der Regel nach der freien Initiative der Gemeinden überlassen bleiben." Nur wenige Vorbehalte wurden von der Regierung gemacht, und auch diese haben sich in der Praxis als bedeutungslos erwiesen.

Alle Voraussetzungen rechtlicher und ökonomischer Art waren nunmehr gegeben, um den Städten eine richtige Bodenpolitik zu ermög-

lichen und die Bodenentwicklung dem Gemeininteresse gemäß zu gestalten. Das Baufluchtliniengesetz von 1875 darf man wohl als eine *Magna charta libertatum* bezeichnen, die der Selbstverwaltung die Herrschaft über den gesamten Städtebau übertrug; und dieser Freibrief ist den Städten — anders wie einst die Steinsche Städteordnung — in der günstigsten Zeit übergeben worden, in einer Periode unvergleichlichen städtischen Wachstums bei fortwährendem Steigen der Bevölkerungszahl, der Grundrente, der Produktivität, der Steuerkraft in den Städten. — Im Interesse unseres gesamten politischen und öffentlichen Lebens ist es nicht genug zu beklagen, daß die Selbstverwaltung auf diesem wichtigsten Gebiet versagt hat und daß unter ihrer Geschäftsführung die heute herrschenden Bodenverhältnisse in den meisten preußischen Großstädten entstanden sind.

An der von dem Landtag beschlossenen Fassung des Gesetzes hatte einen hervorragenden Anteil Rudolf Virchow, der hier indes im Gegensatz zu einem großen Teil seiner Parteigenossen stand und gegen die von diesen vorgeschobenen Schlagworte die schärfsten Ausdrücke gebrauchte. Auf Virchows Anregung wurde in den Gesetzentwurf die Bestimmung aufgenommen bzw. schärfer gefaßt, die den Begriff des öffentlichen Interesses in § 1 Absatz 1 u. 2 des Baufluchtliniengesetzes hineinbringt und seine Wahrnehmung der Ortspolizeibehörde überträgt. Kein anderer als der fortschrittliche Abgeordnete Rudolf Virchow war es auch, der bereits 1875 in der Angelegenheit des Bebauungsplanes das Bestehen einer Behörde verlangte, die außerhalb des Druckes der örtlichen Interessen steht, und zwar sollte diese eine staatliche Polizeibehörde sein. Die Ausführungen Virchows lauteten: „Anders liegt die Sache, meine Herren, wenn man eine Staatsbehörde hat, welche gegenüber der in dem einzelnen Falle interessierten Gemeinde angerufen werden kann, auch von jedem einzelnen, an welche sich auch der einzelne wenden kann, um sie aufmerksam zu machen: dann haben wir eine gewisse Garantie gegen unberechtigte Forderungen, und wenn man fürchtet, daß die Behörde geneigt sei, zu weit zu gehen, so haben wir einen weiteren Schutz darin, daß die Behörde nicht durch ihr Resolut die Sache erledigen kann, sondern daß dieselbe auf den Weg der ordentlichen Instanzen verwiesen wird. . . . Ich verstehe in der Tat nicht, wie man sich so anstellen kann, als müsse bei einer weiteren geordneten Entwicklung unserer Verhältnisse die Polizei ewig in der Situation des Peinigers und nicht vielmehr in der Situation des Helfers sein. . . . So weit gehe ich nicht in der Forderung der Autonomie der Gemeinden, daß ich der Meinung wäre, man müßte jede Gemeinde machen lassen, was ihr gefällt.“ Die weitere Entwicklung hat zur Genüge gezeigt, wie sehr Virchow im Rechte war, nicht zum wenigsten als Vertreter einer von Sonderinteressen unabhängigen Selbstverwaltung. Vgl. meine Abhandlung „Der Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes und seine Vorgeschichte“, Archiv f. Sozialwissensch., Bd. I, S. 194 u. 195, A. 2.

Die hauptsächlichen Bestimmungen des Baufluchtliniengesetzes sind die folgenden:

Für die Anlegung von Straßen und Plätzen sind die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnis mit der Gemeinde, dem öffentlichen Bedürfnis entsprechend, unter Zustimmung der Ortpolizeibehörde festzusetzen. Die Ortspolizeibehörde kann Festsetzung aus polizeilichen Rücksichten fordern (§ 1). Für die Polizei ist jedoch das von ihr wahrzunehmende Interesse beschränkt auf Verkehr, Feuersicherheit, öffentliche Gesundheit und Verunstaltung der Straßen (§ 3). Nach § 5 kann die Ortspolizei die von ihr zu erteilende Zustimmung nur innerhalb dieser durch § 3 umgrenzten polizeilichen Rücksichten versagen. Von großer Tragweite ist die den Gemeinden eingeräumte Befugnis, durch Erlaß eines Ortsstatuts die Bautätigkeit in der Stadterweiterung zu regeln. Durch das Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß an noch nicht anbaufähig fertiggestellten Straßen Wohngebäude nicht errichtet werden können (§ 12). Das Ortsstatut kann den Anbau an unregulierten Straßen ganz untersagen oder Bedingungen daran knüpfen. Die Gemeinden haben von dem ihnen übertragenen Recht allgemein Gebrauch gemacht. Das Bauverbot soll der Gemeinde Schutz gegen die aus dem sogenannten „wilden Bauen" erwachsenden Nachteile gewähren, hat indes praktisch die Entscheidung über Bautätigkeit und Geländeerschließung in die Hand der Gemeinde gelegt. Ortsstatutarisch kann ferner vorgeschrieben werden, daß bei Anlegung neuer Straßen von dem Unternehmer oder Eigentümer die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Straßen beschafft und die Kosten für fünfjährige Unterhaltung geleistet werden. Bei Straßenbreiten über 26 m kann jedoch Abtretung nur jederseits bis 13 m gefordert werden. — Hierzu treten die Ausführungsbestimmungen des Ministeriums für Handel, Gewerbe und öffentliche Arbeiten vom 18. Mai 1876. Im § 7 wurde bestimmt, daß Verkehrsstraßen nicht unter 30 m, Nebenverkehrsstraßen 20 m, alle anderen 12 m breit angelegt werden sollen. — Buchausgabe: F. Münchgesang, Das Bauwesen, Berlin 1904; von Strauß und Torney, Gesetz betreffend Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen vom 2. Juli 1875, 5. Aufl., Berlin 1905.

Das Ansiedelungsgesetz vom 25. August 1876 für die alte Monarchie nebst Ergänzungsgesetzen bestimmt im § 13: Wer außerhalb einer im Zusammenhange gebauten Ortschaft ein Wohnhaus errichten oder einrichten will, bedarf einer von der Ortspolizeibehörde zu erteilenden Ansiedelungsgenehmigung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn nicht die Beschaffung eines zugänglichen Weges gesichert ist; sie kann ferner versagt werden, wenn von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks oder von dem Vorsteher des Gemeindebezirks oder den angrenzenden Besitzern Einspruch erhoben wird. — Vgl. indes die durch die R.-V.-O. vom 15. Jan. 1919 für die Übergangszeit getroffenen Bestimmungen, unten Anhang I.

Bereits im Jahre 1894 begannen die Vorarbeiten, die die notwendige Ergänzung des Baufluchtliniengesetzes und die Schaffung eines Wohnungsgesetzes zum Gegenstand hatten. Ein im Jahre 1903 dem

Landtage vorgelegter Entwurf wurde wegen des Widerstandes der Mehrzahl der städtischen Verwaltungen zurückgezogen. Der Ministerialerlaß vom 20. Dezember 1906 brachte inzwischen bezüglich des Straßenbaues eine Erleichterung, indem verfügt wurde, daß die Anforderungen der Ausführungsbestimmungen von 1876 bei Wohnstraßen beschränkt werden können (s. oben S. 269).

Durch das Wohnungsgesetz vom 29. März 1918 kam die lange angestrebte Neuregelung endlich zustande. Die wenigen, kurzgefaßten städtebaulichen Paragraphen des Wohnungsgesetzentwurfs sind von wesentlicher Bedeutung und bestätigen die Abkehr von dem seit den 70er Jahren zur Herrschaft gelangten System. Gegenüber der seitherigen Übung stellt das Wohnungsgesetz neue Grundsätze auf für die Gebiete der Bodenaufteilung, der Straßenanlegung und der Baulanderschließung. Für die Entwicklung eines wirtschaftsgemäßen Städtebaues würde hierdurch freie Bahn geschaffen; der Erfolg wird allerdings in hohem Maße von der Art der Ausführung abhängen.

Im allgemeinen läßt sich der Standpunkt des Gesetzgebers dahin kennzeichnen, daß die Durchführung der Geländeaufteilung, die ich oben als „wohnbaumäßige Parzellierung“ bezeichnet habe, ermöglicht und gesichert wird (S. 253 f.). Die von dem Gesetz gegebenen Vorschriften besagen namentlich: den durch den Bebauungsplan seither wahrzunehmenden Interessen (Verkehr, Feuersicherheit, öffentliche Gesundheit) ist das Wohnungsbedürfnis hinzugetreten; vgl. S. 279. In der Planlegung, den Straßengattungen und der Erschließung von Baugelände ist das Wohnungsbedürfnis zu berücksichtigen. Die Zustimmung der Ortspolizeibehörde zu einem Bebauungsplan kann versagt werden, wenn in der Planung die Anforderungen des Wohnungsbedürfnisses nicht hinreichend berücksichtigt erscheinen; doch bedarf es hierbei des Einverständnisses der Kommunalaufsichtsbehörde. Von dem der Gemeinde zustehenden Bauverbot an nicht anbaufertigen Straßen (oben S. 281) kann Befreiung erteilt werden, falls der Grundeigentümer auf dem Gelände zweckentsprechende Klein- und Mittelwohnungen bei örtlichem Wohnungsbedarf errichtet und kein überwiegend berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht (Art. I, Nr. 5).

Hinsichtlich der Geländeaufteilung ist die Scheidung der Straßen nach Zweck und Bedürfnis zu beachten und „sofern es die Verhältnisse erfordern“, durch Polizeiverordnung vorzuschreiben, so daß für die Anlegung einfacher Wohnstraßen die rechtliche Grundlage gegeben ist; s. oben S. 269. Im Zusammenhang hiermit werden die Grundsätze für die baupolizeilichen Vorschriften hinsichtlich der verschiedenen Gattungen von Wohngebäuden aufgestellt; s. unten § 77 Ziff. 3. Vgl. den Abdruck des Wohnungsgesetzes nebst Auszug aus der Begründung, unten Anhang.

Die Regelung des Rechts der Planaufstellung ist in den einzelnen deutschen Bundesstaaten teils durch Baugesetze, teils durch Landesbauordnungen erfolgt.

Für Bayern bestimmt die Landesbauordnung vom 17. Februar 1901, daß die Festsetzung der Baulinien, insoweit hierzu überhaupt ein Bedürfnis besteht, von Amts wegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen hat (§ 59). Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Beteiligten anheim (§ 62). Das bayerische Expropriationsgesetz gewährt für Ortsstraßen (von der Gemeinde anzulegende Straßen, im Gegensatz zu Staatsstraßen) bisher kein Enteignungsrecht. Durch Ges. v. 9. Mai 1918 ist eine Abänderung insoweit erfolgt, als für Ortsstraßen in Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern und für die Erschließung von Baugelände zur Ansiedelung der minderbemittelten Klassen und des Mittelstandes die Enteignung gewährt werden kann. Das staatliche Aufsichtsrecht ist auf dem Gebiete des Bebauungsplanes in Bayern stärker ausgebildet als in Preußen. Jeder Generalbaulinienplan ist dem Ministerium d. I. vorzulegen, das hierdurch ein wertvolles Mittel der Einwirkung besitzt (vgl. Löhner, Zeitschr. f. Wohngsw. in Bayern 1917, S. 236). Buchausgabe der B.-O.: F. Englert, Die bayrische Bauordnung, 3. Aufl., München 1906.

Die Prüfung (und daran anschließende Ablehnung) eines Baulinienprojektes für Fürth gab der Regierung von Mittelfranken Anlaß zu einem Entscheid, der die Übertragung der innenstädtischen Bodenausnutzung auf die Außenbezirke verwirft, da andernfalls „infolge der Auftreibung der Bodenpreise die Bevölkerung ebenso wie in den inneren Stadtbezirken gezwungen sein wird, in vielstöckigen, übermäßig großen Mietskasernen zusammen zu wohnen und das großstädtische Wohnungselend auch in die Außenbezirke getragen würde"; Zeitschr. f. Wohngsw. in Bayern 1909, S. 26. Durch V.-O. vom 3. August 1910 wird dem obenerwähnten § 62 B.-O. der Zusatz hinzugefügt, daß Erleichterungen hinsichtlich der Straßenbaukosten gewährt werden können bei Kleinwohnungsbauten; dies sind Gebäude mit abgeschlossenen, nicht mehr als vier Haupträume und 70 qm Gesamtfläche umfassenden Wohnungen, von denen höchstens drei auf einem Treppenflur belegen sind (also nicht nur Kleinhäuser, sondern Mehrwohnungsgebäude mit Stockwerkswohnungen); s. auch oben S. 269 und V.-O. vom 10. Juli 1918.

In Sachsen hat nach dem allgemeinen Baugesetz vom 1. Juli 1900 der Bebauungsplan die Fluchtlinien und die Bauweise festzusetzen unter Wahrnehmung der Anforderungen der Feuersicherheit, des öffentlichen Verkehrs, der Gesundheit, der örtlichen Entwicklung und des Wohnbedürfnisses. Die Lage der Baublöcke und der Straßen muß eine derartige sein, daß eine ausreichende Besonnung der Wohnräume sichergestellt wird. Die Größenverhältnisse der Baublöcke sind so zu bemessen, daß sie eine zweckmäßige bauliche Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglichen; die Breite der Straßen und Fußwege richtet sich nach den Bedürfnissen des örtlichen Verkehrs und ist je nach der Eigenschaft der Straßen als Haupt- oder Neben- oder bloßen Wohnstraßen zweckmäßig abzustufen. Bei Wohnstraßen mit offener Bauweise kann die Verkehrsbreite bis zu 8 m herab beschränkt werden. Im übrigen sind Straßen mit offener Bauweise und mäßigem Durchgangsverkehr, sowie alle Straßen mit geschlossener Bauweise mindestens

12 m, Straßen mit Geschäfts- und Durchgangsverkehr mindestens 17 m breit anzulegen (§§ 15—17). Für vereinzelt außerhalb geschlossener Ortschaften zu errichtende Gebäude besteht nur die Forderung eines dauernd gesicherten Zugangs (§ 82). Buchausgabe: A. Rumpelt, Allgem. Baugesetz für Sachsen, 3. Aufl., Leipzig 1904. Vgl. oben S. 269.

In Württemberg sind nach der Landesbauordnung vom 28. Juli 1910 bei der Aufstellung von Ortsbauplänen die erforderlichen allgemeinen Gesichtspunkte (s. unten, Baden) zu beachten. Die in dem älteren Recht vorgeschriebene Festsetzung von Mindestbreiten für die Ortsstraßen ist beseitigt. Ein Einspruch der Aufsichtsbehörde gegenüber Ortsbauplänen kann nur darauf gegründet werden, daß gesetzliche Bestimmungen, das öffentliche Wohl, die Interessen Dritter oder die formalen Vorschriften über die Bekanntmachung verletzt sind. Buchausgabe: G. Kälber u. E. Mörike, Die württembergische Bauordnung, Stuttgart 1910; W. Häffner, Die württembergische Bauordnung, Stuttgart 1914; Gauß, Das Recht der württembergischen Bauordnung, Stuttgart 1915.

Für Baden ist die Aufstellung des Bebauungsplanes durch das neue Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908 (bzw. 19. Juli 1910) geregelt, das im Art. 2 die Aufstellung des Bebauungsplanes „in einem dem voraussichtlichen Bedürfnisse entsprechenden Umfange“ dem Gemeinderate überträgt. Nach öffentlicher Auslegung des Plans und Prüfung durch das Bezirksamt hat der Bezirksrat über die endgültige Feststellung zu beschließen. Über die bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu befolgenden Grundsätze bestimmt das badische Gesetz: „Hierbei ist den Anforderungen der Gesundheit, des zu erwartenden Verkehrs und der Feuersicherheit, sowie dem Wohnungsbedürfnis und den sonstigen wirtschaftlichen Verhältnissen der Einwohner Rechnung zu tragen. Insbesondere ist dafür zu sorgen, daß öffentliche Plätze in angemessener Lage, Zahl, Art und Größe vorgesehen, sowie, daß die Breite der Ortsstraßen und die Tiefe der Baublöcke den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend abgestuft werden. Auch soll darauf Bedacht genommen werden, daß geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvolle Baudenkmäler erhalten und schöne Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder vor Verunstaltung bewahrt werden.“ Buchausgabe: F. J. Roth, Badische Landesbauordnung, Karlsruhe 1907; Flad, Das badische Ortsstraßengesetz, Karlsruhe 1909.

In Hessen obliegt die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Gemeindevorstand (Bürgermeister und Stadtverordnetenversammlung) mit dem Erfordernis der Genehmigung durch das Ministerium des Innern bei Plänen größeren Umfangs bzw. durch das Kreisamt bei Plänen für einzelne Straßenteile (Gesetz vom 30. April 1882). Der günstige Einfluß der Prüfung der Bebauungspläne durch die Aufsichtsbehörde wird allgemein anerkannt; Zeitschr. f. Wohnw., VIII, S. 333. — Die neue Bremer Staffel-B.-O. vom 7. Juli 1909, die Vorschriften gibt über die Einteilung der Bebauung nach neun Staffeln und über die Anlage gewerblicher Betriebe in bestimmten Straßen, schreibt vor, daß diese Einteilungen und Abstufungen „tunlichst gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes“ zu entwerfen sind. Vgl. hierzu oben S. 264. — Die B.-O. für das Herzogtum Anhalt von 1906 bestimmt, daß Straßen in Orten mit

mehr als 15000 Einwohnern eine Mindestbreite von 15 m, im übrigen von 12 m haben müssen; bei Vorgärten von 3 m Tiefe genügt eine Straßenbreite von 10 bzw. 8 m. Nur für kurze Nebenstraßen in Landgemeinden ist bei nicht mehr als zwei Geschossen Gebäudehöhe eine Breite von 8 m zugelassen. Die Anlegung von Sackgassen ist untersagt. Durch Nachtrag vom 14. Oktober 1916 wurden die Vorschriften über die Straßenbreiten beseitigt. Buchausgabe: G. Teichmüller, Bauordnung für das Herzogtum Anhalt, Dessau 1908. Die Gesetze der übrigen deutschen Staaten enthalten für das Gebiet der Bebauungs- und Fluchtlinienpläne im einzelnen besondere Vorschriften hinsichtlich der Verpflichtung der Planaufstellung und des Rechts der Genehmigung, die indes den allgemeinen Zug der städtebaulichen Praxis nicht wesentlich beeinflußt haben.

Bezüglich der Planaufstellung ist zu beachten, daß einerseits für die Bedürfnisse der baulichen Entwicklung des Gemeinwesens rechtzeitig vorgesorgt werden muß, während andererseits einer Festlegung des gesamten Geländeausbaues, die den im einzelnen nicht vorauszusehenden Gang der Bodengestaltung auf lange Zeit hinaus bindet, wesentliche Bedenken entgegenstehen. Der Bebauungsplan, der das städtische Ausbreitungsgelände bis ins einzelne aufteilt, ist der beste Schrittmacher der Bodenspekulation, der hierdurch genau das für ihre Zwecke aufzukaufende Gelände bezeichnet wird. Auch ergibt sich regelmäßig nach Verlauf eines längeren Zeitraumes die Notwendigkeit, in der Einzelausarbeitung Änderungen vorzunehmen. Im allgemeinen geht die Auffassung für die Praxis dahin, daß die Grundzüge des Bebauungsplanes — Gerüststraßen, Zugstraßen, Hauptverkehrslinien — in vorausschauender Weise festzustellen sind, während die Einzelaufteilung der von dem Straßengerüst umgrenzten Gebiete gemäß dem Fortgang der baulichen Entwicklung vorgenommen werden solle. Um dem Aufkauf von Gelände und der Schädigung durch spekulative Eingriffe zu begegnen, wird seitens der planlegenden Behörden die Geheimhaltung amtlicher Bebauungspläne bis zu dem Zeitpunkt der allgemeinen Veröffentlichung beobachtet. Vgl. hierzu die bayerische Ministerialverfügung zu der Verordnung vom 3. August 1910, die eine Reihe von Einzelheiten der Planaufstellung neu regelt: „Es ist keineswegs beabsichtigt, daß künftig das Erweiterungsgelände, auch wenn kein dringendes Bedürfnis vorhanden ist, mit Bauliniennetzen überzogen werde. Ein solches Übermaß würde einer ungesunden Spekulation Vorschub leisten und den Absichten des Heimatschutzes direkt widersprechen. Baulinien- und Generalbaulinienpläne sollen auch künftig nur dann festgesetzt und aufgestellt werden, wenn wirklich ein Anlaß und ein Bedürfnis hierzu bestehen."

Wegen der durch die R.-V.-O. vom 15. Jan. 1919 für die Übergangszeit nach dem Kriege zum Zwecke der Baulanderschließung verfügten Maßnahmen s. unten Anhang I. —

Die Stadterweiterung, die über die politischen Grenzen der Gemeinde hinausgreift (oben S. 223), macht die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne notwendig, die als Ortserweiterungsplan und Generalbebauungsplan bezeichnet werden.

Das allgemeine sächsische Baugesetz bestimmt in § 38, daß die Baupolizeibehörde nach Anhörung der beteiligten Gemeindevertretungen einen Ortserweiterungsplan aufstellen kann, der die Hauptverkehrsstraßen und die Hauptzüge der Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlagen festsetzt. — Das preußische Baufluchtliniengesetz schreibt im § 9 vor, daß für die Festsetzung von Fluchtlinien, bei denen mehrere Gemeinden beteiligt sind, eine Verhandlung unter den betreffenden Gemeinden stattzufinden hat. Für die Beschlußfassung ist der Kreisausschuß zuständig. Vgl. Kurt Diestel, Bauordnung und Bebauungsplan, Berlin 1917, S. 26. — Zur Erlangung von Entwürfen für Generalbebauungspläne größerer Gebiete wurden neuerdings Wettbewerbe ausgeschrieben: 1909 für Groß-Berlin, 1912 für Groß-Düsseldorf, 1913 für die Bebauung der Havelufer von Spandau bis Potsdam. Eines der bedeutendsten Unternehmungen ist die in Vorbereitung befindliche Aufstellung eines Generalbebauungsplanes, der das rheinische Industriegebiet von Essen bis Düsseldorf umfassen und die Grundlinien der wichtigsten Verkehrs- und Zugstraßen, sowie der Verteilung der Industrie- und Wohnsiedelungen und die Abgrenzung der Freiflächen festlegen soll; vgl. Strobel, Westf. Wohnungsblatt, Januar 1917. Auch für das Einflußgebiet der Rheinstädte Mannheim—Ludwigshafen wird die Ausarbeitung eines Generalbebauungsplanes angeregt.

Für die Aufstellung interkommunaler Bebauungspläne wie für die Bearbeitung bodenpolitischer Aufgaben, die über die Grenzen des einzelnen Gemeindebezirks hinausgehen, kommt die Einrichtung von Zweckverbänden in Betracht. Nach dem Preußischen Gesetz vom 19. Juli 1911 können Städte, Landgemeinden, Gutsbezirke, Bürgermeistereien, Ämter und Landkreise behufs Erfüllung einzelner kommunaler Aufgaben jeder Art zu Zweckverbänden verbunden werden; bei Einverständnis der Beteiligten nach Beschluß des Kreis- bzw. Bezirksausschusses; bei Nichteinverständnis, wenn die Bildung im öffentlichen Interesse notwendig ist. Für Berlin ist ein besonderes Zweckverbandsgesetz erlassen; die dem Verband Groß-Berlin zugewiesenen Aufgaben sind: 1. Regelung des Verhältnisses zu den Verkehrsanstalten, Staatsbahnen ausgeschlossen; 2. Beteiligung an der Festlegung der Bebauungspläne und Mitwirkung an dem Erlaß von Bauordnungen; 3. Erwerbung und Erhaltung von Freiflächen. Zweckverbände bestehen für verschiedene Gebiete interkommunaler Betätigung, so für die Entwässerung des rheinisch-westfälischen Industriegebiets die Emschergenossenschaft. Vgl. Karl Friedrich, Zweckverbandsgesetze, Berlin 1912; Ders., Gutszweckverbände, Preuß. Verwaltungsbl. 1916, S. 66; Hackert, Zweckverbandsgesetz, ebenda 1913, S. 298.

Aufgaben des Siedelungswesens und der Bodenpolitik sind es vielfach, die auf eine Verschmelzung benachbarter Bezirke durch Eingemeindung hindrängen. Namentlich wird öfter der Fall eintreten, daß die Bodenfläche der den Kern eines Siedelungsgebietes bildenden Gemeinde ausgebaut und für die notwendige Erweiterung unzureichend ist; ferner sind häufig die wirtschaftlichen Verflechtungen mehrerer Gemeinden derartig eng und zahlreich, daß eine vollständige Vereinigung angezeigt erscheint. Auch kann die Besiedelung eines größeren Gebietes sich in so einseitiger Weise entwickelt haben, daß der erwünschte Ausgleich zwischen wohlhabenden und leistungsunfähigen Bezirken nur durch Ein-

gemeindung herzustellen ist. Endlich sind auch Fragen der Finanzwirtschaft, der Verkehrseinrichtungen u. a. m. von Einfluß. In Preußen wird seitens der Regierung der Antrag auf Eingemeindung von industriell entwickelten Vororten im allgemeinen wohlwollend behandelt, wenn hierbei eine Besserung der sozialen Lage für die Einwohnerschaft erzielt wird. Vgl. Otto Landsberg, Eingemeindungsfragen, Breslau 1912; Freund, Eingemeindung, Kommunale Rundschau, VI, S. 6; Hans Petermann, Die Eingemeindungen der rheinisch-westfälischen Industriebezirke, Dortmund 1912; v. Wendelstädt, Westf. Ver. f. Kleinwohnungswesen 1916, S. 65 f. (Zersplitterung des Industriebezirks in zu viele Gemeinden); Rud. Eberstadt, Enteignung u. Eingemeindung, Preuß. Verwaltungsblatt, 1919. Eingreifende Umänderungen in der Abgrenzung der Gemeindegebiete sind infolge der i. J. 1919 vorbereiteten Verwaltungsreform zu erwarten.

Eingemeindungen haben während der letzten Jahrzehnte in großem Umfang stattgefunden und mit der Gebietsausdehnung einen bedeutenden Zuwachs an Stadterweiterungsgelände für die Kernstadt gebracht. Daß indes leider die Eingemeindungen auf bodenpolitischem Gebiet vielfach nicht die Wirkung hatten, eine sozial erwünschte Bauweise oder auch nur eine Senkung des Preisstandes der Bodenwerte herbeizuführen, sondern daß vielfach das Gegenteil der vorauszusetzenden Wirkung eingetreten ist, wurde oben S. 129 und 176 bemerkt. Das System der Geländeerschließung und des Bebauungsplanes bildet auch hier den entscheidenden, bedauerlicherweise bisher vernachlässigten Umstand.

Literatur.

Ernst Bruch, Die bauliche Zukunft Berlins und der Bebauungsplan. Berlin 1870.

R. Baumeister, Stadterweiterungen. Berlin 1876.

Rud. Eberstadt, Berliner Kommunalreform. Preuß. Jahrb. 1892, Bd. LXX, S. 577.

Th. Goecke, Verkehrsstraße und Wohnstraße. Preuß. Jahrb. 1893, Bd. LXXIII, S. 85.

Adickes, Hinckeldeyn und Classen, Die Notwendigkeit weiträumiger Bebauung bei Stadterweiterungen, S.-A. Braunschweig 1895.

Camillo Sitte, Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen. Wien 1896.

M. Brandts, Die Arbeiterwohnungsfrage. Cöln 1897.

W. Franz, Die Aufgaben der Gemeinden. Techn. Gemeindebl. 1900, Nr. 17.

Cornelius Gurlitt, Historische Städtebilder. Berlin 1901 f.

Die Stuttgarter Stadterweiterung. Stuttgart 1901.

Spiller, Aufstellung städt. Bebauungspläne. Techn. Gemeindebl., 5. Jahrg., S. 210.

E. Jäger, Die Wohnungsfrage. Berlin 1903.

Karl Henrici, Beiträge zur praktischen Ästhetik im Städtebau. München 1904.

L. Hercher, Großstadterweiterungen. Göttingen 1904.

Der Wald- und Wiesengürtel und die Höhenstraße in Wien. Wien 1905.

A. Abendroth, Die Großstadt als Städtegründerin. Schlachtensee 1905.

P. Schultze-Naumburg, Der Städtebau. München 1906.

K. Siebold, Viventi satis. Bielefeld 1906.

Ew. Genzmer, Über die Entwicklung des Wohnungswesens. Danzig 1906.

J. Stübben, Der Städtebau, 2. Aufl. Stuttgart 1907.

Groß-Berlin, herausgeg. von der Vereinigung Berliner Architekten und dem Berliner Architektenverein. Berlin 1907 (Wasmuth).

Kleinwohnungsstraßen; Zeitschr. f. Wohnungswesen 1907, Bd. V, S. 185.

H. Herkner, Wohnungsfrage und Bebauungsplan, Städteb.-Vortr. Berlin 1907.
Rud. Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.
Jos. A. Lux, Der Städtebau. Dresden 1908.
Th. Fischer, Neuere Bebauungspläne. Der „Städtebau" 1908, Bd. V, S. 85.
C. Hocheder, Altes Torhaus und moderner Baublock, ebenda S. 99.
A. E. Brinckmann, Platz und Monument. Berlin 1908.
Jos. Brix, Aufgaben und Ziele des Städtebaues; F. Genzmer, Kunst im Städtebau; städtebauliche Vorträge, H. 1. Berlin 1908.
E. Högg, Bremische Städtebaufragen. Der „Städtebau" 1908, Bd. V, S. 104.
B. Schilling, Ausgestaltung des Bebauungsplanes. Ztschr. f. Wohnungsw. 1908, S. 241.
Rud. Eberstadt, Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen. Berlin 1908.
Herm. Hecker, Die Wohnungsfrage. Aachen 1909.
Strack, Das neue badische Ortsstraßengesetz. Der „Städtebau", Bd. VI, 1909, S. 37.
Otto March, Das ehemalige und künftige Berlin. Berlin 1909.
Eberstadt, Möhring und Petersen, Groß-Berlin; ein Programm für die Planung der neuzeitlichen Großstadt. Berlin 1910.
Wever, Der Städtebau im Industriegebiet. Rhein. Ver. f. Kleinwgsw., H. 2, 1911.
A. E. Brinckmann, Deutsche Stadtbaukunst. Frankfurt a. M. 1911.
Die preisgekrönten Entwürfe des Wettbewerbes Groß-Berlin 1910. Berlin 1911.
Karl Scheffler, Die Architektur der Großstadt. Berlin 1913.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Th. Goecke, Der Kleinwohnungsbau. Der Städtebau, Januar 1915, S. 3.
Hans Heckner, Die Baufluchtlinie im Straßenraum. Berlin 1915.
P. Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus. Leipzig 1915.
Paul Ehmig, Das deutsche Haus, Bd. II. Berlin 1916.
Koch, Städt. Ansiedelungs- und Bebauungsfragen. Berlin-Friedenau 1916.
Ew. Genzmer u. H. Küster, Bebauungsplan und B.-O. Dresden 1917.
H. Muthesius, Wie baue ich mein Haus, 2. Aufl. München 1917.
Fritz Schumacher, Die Kleinwohnung. Leipzig 1917.
Karl Scheffler, Moderne Baukunst, 2. Aufl. Berlin 1917.
H. Muthesius, Kleinhaus und Kleinsiedelung. München 1919.
Kommunales Jahrbuch, herausgeg. v. Lindemann, Schwander und Südekum. Jena, jährlich.

Handwörterbücher und Zeitschriften

s. oben S. 11f. sowie: Der Profanbau; Wasmuths Monatshefte für Baukunst; Der Tiefbau.

8. Enteignung und Umlegung.

§ 65. Ist ein Bebauungsplan in rechtsverbindlichen Formen aufgestellt, so steht in den meisten deutschen Staaten den Gemeinden das Recht zu, das für die Straßen und öffentlichen Plätze bestimmte Land zu enteignen. Die Entschädigung regelt sich nach besonderen Grundsätzen.

In Preußen ist das Enteignungsrecht der Gemeinde im § 11 des Baufluchtliniengesetzes festgestellt. Nach § 13 kann eine Entschädigung für Straßenland nur dann verlangt werden, wenn die Grundfläche auf Verlangen der Gemeinde abgetreten wurde. Wegen der bei neu anzu-

legenden Straßen von den Anliegern zu übernehmenden Freilegung und Unterhaltungspflicht s. oben S. 273. Einige praktische Fragen des Enteignungsrechts und des Übereignungsverfahrens werden durch das Wohnungsgesetz Art. I Ziffer 6 und 7 genauer geregelt. — Für Sachsen wird das Enteignungsrecht im § 67 des Allgem. Baugesetzes, für Württemberg im Art. 15 der Bauordnung behandelt. — In Bayern fehlte seither den Gemeinden das Recht der Enteignung von Straßenland. In der Pfalz ist ein gewisses Enteignungsrecht gegen die Angrenzer öffentlicher Straßen aus dem Gesetz vom 16. Sept. 1807, betreffend das Austrocknen der Sümpfe, herzuleiten. Aus diesen Verhältnissen erklärt sich die Bedeutung der Bodengesellschaften, z. B. in München, die durch Aufkauf des Bodens den Widerstand der Einzeleigentümer beseitigen. Wegen der neueren Regelung s. oben S. 283.

Von der Enteignung des Straßenlandes ist zu unterscheiden die Enteignung von Baugrundstücken, die wiederum erfolgen kann a) im Stadtinnern und für bebaute Grundstücke, b) in Neubaubezirken und für unbebautes Gelände. Die Grundsätze der Enteignung von Bauland sind von wesentlicher Bedeutung für das Wohnungswesen und den Städtebau.

Über die ältere und die neuzeitliche Entwicklung des Enteignungsrechts s. oben S. 55 und 83 ff. Das neuere städtebauliche Enteignungsrecht nimmt seinen Ausgangspunkt von der Innenstadtsanierung, für deren Durchführung in England, Belgien und Holland durch die Landesgesetzgebung das Recht gewährt wird, die Grundstücke eines niederzulegenden Bezirks insgesamt zu enteignen; ein Recht, das wir als „Bezirksenteignung" bezeichnen können. Auf Grund wohnungspolitischer Erfahrungen wurde das Enteignungsrecht in den vorgenannten Ländern, wie oben dargelegt, weiterhin auf die Stadterweiterung übertragen und zu einem Recht der Erwerbung von Neubaugelände zugunsten der Gemeinden ausgestaltet. In England sind indes die Gemeinden vielfach dazu übergegangen, Gelände für den Kleinwohnungsbau (den die Gemeinden selber in umfangreicher Weise unternehmen) außerhalb ihres politischen Bezirks freihändig zu erwerben. Die gleiche Praxis des freihändigen Erwerbs von Siedlungsgelände, das die Gemeinde außerhalb ihrer Gebietsgrenzen in einem Nachbarbezirk ankauft, besteht in bedeutender Ausdehnung in Schweden; unten Teil VIII.

In Preußen hat das Wohnungsgesetz vom 28. März 1918 in Art. Ia auf Anregung des Herrenhauses ein vereinfachtes Enteignungsverfahren zur Förderung des Wohnungswesens (als eine zunächst bis 31. Dez. 1926 befristete Maßnahme) eingeführt. Eine allgemeine Regelung des städtebaulichen Enteignungsrechts wird durch das sächsische Baugesetz gegeben; die Enteignungsbefugnis wird in Sachsen erteilt, „wenn die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen im Interesse des Verkehrs oder der öffentlichen Gesundheitspflege unerläßlich ist". Den vormaligen Eigentümern soll tunlichst Gelegenheit zum Erwerb einer in der Nähe gelegenen Baustelle gegeben werden und die Gemeinde hat darauf Bedacht zu nehmen, daß die Bewohner, welche ein solches Haus infolge einer Umlegung oder Enteignung verlassen müssen, ein geeignetes Unter-

kommen finden. — Reststreifen, die bei der Anlegung einer Straße liegen bleiben, zur selbstständigen Bebauung zu schmal sind, jedoch die Bebauung der neben ihnen liegenden Grundstücke hindern, — „Masken", „Vexierstreifen", „Ärgerstreifen" benannt — können nach § 67 Ziffer f des sächsischen Baugesetzes und Art. I Ziffer 6 des preußischen Wohnungsgesetzes enteignet werden.

Die R.-V.-O. vom 15. Jan. 1919 gewährt für die Übergangszeit nach dem Kriege zur Erlangung von Bauland für Klein- und Mittelwohnungen eine Enteignung in abgekürztem Verfahren durch Bescheid des Bezirkswohnungskommissars; s. unten Anhang I. Durch die R.-V.-O. vom 29. Jan. 1919 wird die Errichtung von Landlieferungsverbänden verfügt, denen die Beschaffung von Land zu Siedlungszwecken obliegt und denen das Enteignungsrecht zusteht; s. unten § 106.

Die Anwendung des Enteignungsrechts in der Praxis zeigt in den verschiedenen Ländern ein uneinheitliches Ergebnis. In England finden wir, bei ausgiebiger Wohnungsbautätigkeit der Gemeinde, vielfach den kommunalen Geländeerwerb außerhalb der Gemeindegrenzen. In Holland ist, bei allgemein weit ausgedehntem Gemeindegebiet, der Erfolg der Enteignung, wo kostspieliger Straßenbau und Stockwerkshäufung angewandt werden, wenig befriedigend. Das oft empfohlene belgische Enteignungsrecht ergibt bei einfacher Straßenanlage und Flachbau günstige, bei teuerem Straßen- und Stockwerksbau ungünstige Wirkungen. In Schweden richtet sich die gemeindliche Bodenpolitik auf den freihändigen Erwerb großer Grundstücksflächen teils innerhalb, teils auch in bedeutendem Umfang außerhalb des Gemeindegebietes. Nordamerika überläßt die Stadterweiterung der privaten Unternehmung. In Deutschland hat die Enteignung von Neubaugelände seither in der Praxis noch kein allgemein befriedigendes Ergebnis gebracht. Durchgängig finden wir endlich, daß die innenstädtische Sanierungsunternehmung sich — wenn auch nur behelfsweise — des Enteignungsrechts bedient, während für die Bodenpolitik in der städtischen Ausbreitung der freihändige Erwerb vorwiegt; durchgängig zeigt sich auch der Gegensatz des Erfolgs, je nachdem Flachbau und niedriger Bodenpreis oder Stockwerksbau und Preisverteuerung bestehen. Vgl. Rud. Eberstadt, Enteignung und Eingemeindung, Preuß. Verwaltungsblatt, 1919.

Eine besondere Form des Eingreifens in die Eigentums- und Besitzverhältnisse stellt das Verfahren zur Umlegung und Zusammenlegung von Grundstücken dar. Das Verfahren kann sowohl auf unbebautes wie auf bebautes Gelände angewandt werden.

Die Umwandlung von Ackerland zu Baustellen stößt in der Umgebung der Städte häufig auf Hindernisse infolge der Stückelung des Grundbesitzes. Bei zersplittertem Grundbesitz (Lage im „Gemenge") ist es oft unmöglich, eine vorteilhafte Parzellierung zu erzielen. Vielfach ist ferner die Bodenverteilung eine derartige, daß sie die Verwendung der einzelnen Bodenstücke für den städtischen Hausbau schlechthin verbietet.

Die Fluren in der Umgebung unserer Städte sind häufig (gemäß der alten Streifenteilung; s. auch oben S. 241) in schmale Streifen von wenigen Metern Breite zerlegt; vgl. die beifolgende, in vielen Städten anzutreffende Flurteilung aus Nürnberg, Abb. 40. Ähnliche Verhältnisse finden sich in den verschiedensten Gebieten Deutschlands.

Den Unzuträglichkeiten, die sich aus der ungünstigen Bodenstückelung ergeben, begegnet man durch ein Verfahren, das — in Anlehnung an die auf dem flachen Lande erprobten Formen der Grundstücksregulierung — die einzelnen Grundstücke zunächst in eine Masse vereinigt und sie dann nach einem vorteilhaften Plane neu verteilt. Wie auf unbebautes Gelände, kann das gleiche Vorgehen auch auf den bebauten Boden angewandt werden, indem in niederzulegenden Bezirken der Innenstadt die Grundstücke nach erfolgtem Abriß der Gebäude vereinigt und nach einem neuen Plane umgelegt werden.

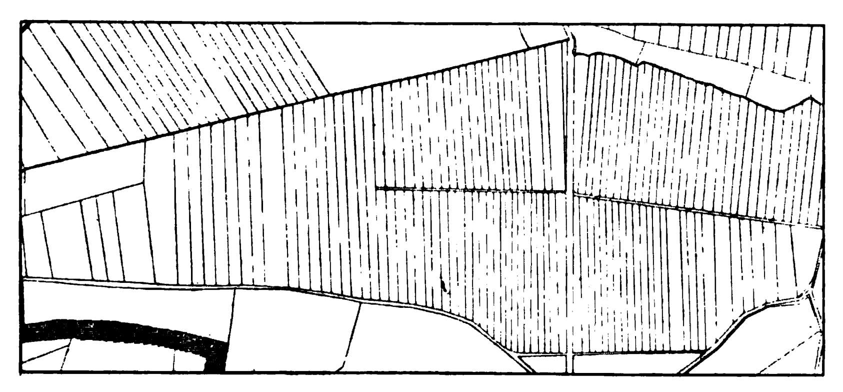


Abb. 40. Flurteilung.

Das badische Ortsstraßengesetz vom 15. Okt. 1908 bestimmt im Art. 13 (unter Abänderung des Gesetzes vom 6. Juli 1896): Wenn die Lage, die Form oder der Flächengehalt der Grundstücke im Bereich eines Ortsstraßenplans oder einer bestehenden Ortsstraße eine angemessene Bebauung hindert, kann behufs Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze eine Neueinteilung der Grundstücke durch Änderung der Grenzen oder Umlegung auf Antrag des Gemeinderates auch gegen den Willen der Eigentümer erfolgen, wenn die Neueinteilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt und wenn zugleich mehr als die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer, die über mehr als die Hälfte der Grundstücke verfügen, zustimmen. — Für Sachsen ist die Materie durch § 54f des Allgemeinen Baugesetzes geordnet. Zur Gewinnung geeigneter Baustellen kann eine zwangsweise Neueinteilung des Geländes stattfinden, falls sie a) im öffentlichen Interesse liegt, b) von der Gemeindevertretung oder von mehr als der Hälfte der betreffenden Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte der betreffenden Gesamtbodenfläche gehört, beantragt wird. — In Preußen wurden Bestimmungen über die Zusammenlegung im Jahre 1895/96 für den Aufbau des abgebrannten Städtchens Brotterode

erlassen. Durch die Bemühungen des Oberbürgermeisters Adickes ist das Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken vom 28. Juli 1902 zustande gekommen, mit einem ursprünglich auf Frankfurt a. M. beschränkten Geltungsbereich. Nachdem eine Übertragung des Gesetzes seit 1907 auf verschiedene Gemeinden und im Jahre 1915 auf Ostpreußen für die Zwecke des Wiederaufbaues von Ortschaften erfolgt war, wird durch das preußische Wohnungsgesetz im Art. I Nr. 9 den Gemeinden allgemein die Möglichkeit der Einführung des Umlegungsverfahrens gegeben. Für die Stadterweiterung von Cöln wurde ein Sondergesetz zur Umlegung des Geländes des ehemaligen Festungsgürtels (Festungsvorland) am 28. März 1919 erlassen (G.S. S. 160). Die Stadtgemeinde hat Wert darauf gelegt, Gelände für einen Grüngürtel aus dem Besitz der Grundeigentümer zu erhalten und gewährt hierfür eine gedrängtere Ausnutzung der Baugrundstücke. — Für Hessen ergingen Vorschriften über Grundstücksumlegungen für die Stadterweiterung von Mainz 1895; für Hamburg durch Gesetz vom 30. Dez. 1892.

Zusammenlegungen für Bebauungszwecke werden ferner in Preußen durch die Königlichen Generalkommissionen vorgenommen.

Das Gelände, das die Broich-Speldorfer Wald- und Garten-Aktiengesellschaft der Bebauung erschlossen hat (bei Mülheim a. d. Ruhr), wurde durch die Generalkommission Münster (Entscheidung vom 17. August 1907) zusammengelegt. — Eine bemerkenswerte Zusammenlegung wurde 1902 in Dortmund durchgeführt, unter Benutzung des Gesetzes vom 2. April 1872, betreffend die Ausdehnung der Gemeinheitsteilungsordnung. Die Südostfeldmark von Dortmund wurde seinerzeit vorwiegend landwirtschaftlich benutzt, doch war die Verwendung eines Teiles zu Bauzwecken in Bälde zu erwarten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erschien nicht angängig. Es wurde deshalb eine Grundstücksumlegung auf Grund des Gesetzes vom 2. April 1872 beantragt, und die Generalkommission Münster erklärte sich für zuständig, da ein erhebliches Landeskulturinteresse vorlag. „Die Zusammenlegung hat gezeigt, daß nach den Agrargesetzen, insbesondere nach dem Gesetz vom 2. April 1872, auch Feldmarken mit ausgeprägt städtischem Charakter umgelegt werden können und daß sich dabei unschwer die Rücksichten auf die bestehende Landwirtschaft und die künftige Bebauung vereinigen lassen." (Vgl. de Weldige-Cremer und Fahrenhorst.) Eine Zusammenstellung und Erläuterung der seitens der Generalkommissionen vorgenommenen Zusammenlegungen wird von Holzapfel gegeben, der auf die Bedeutung dieser Form der Baulanderschließung hinweist und u. a. hervorhebt, daß „auch im Stadtgebiet von Frankfurt a. M. ein Umlegungsverfahren auf Grund der Gemeinheitsteilungsordnung durchgeführt worden ist und zwar unter Mitwirkung derselben Stadt Frankfurt, die seinerzeit die lex Adickes verlangt und durchgesetzt hatte"; die Tätigkeit der Generalkommissionen auf dem Gebiet der Baulanderschließung, Zeitschr. f. Landeskulturgesetzgebung, 37, 1909, S. 379 f.

Literatur.

E. Meyn, Stadterweiterungen. Berlin 1893.

F. Adickes, Archiv f. soz. Gesetzgebung u. Statistik, Bd. VI, S. 429. Berlin 1893.

Baumeister, Classen und Stübben, Umlegung u. Zonenenteignung. Berlin 1897.
J. Olshausen, Sanierung Hamburgs, Zeitschr. f. Wohnungsw., Bd. I, S. 77.
de Weldige-Cremer und Dr. Fahrenhorst, Die Grundstücksumlegung in Dortmund. Dortmund 1903.
A. Abendroth, Aufstellung von Bebauungsplänen. Berlin 1903.
Camillo Sitte, Enteignungsgesetz und Lageplan. „Städtebau" 1904, S. 5f.
J. Stübben, Der Städtebau, 2. Aufl. Stuttgart 1907.
J. V. Bredt, Die Zonenenteignung. Leipzig 1909.
W. Büsselberg, Die Erschließung von städtischem Baugelände. Berlin 1910.
Hertrich, Bauplatzumlegung. München 1916
und die Artikel in den oben S. 11f. erwähnten Handwörterbüchern.

Zweiter Abschnitt.

Die Hausformen.

1. Die verschiedenen Bautypen.

§ 66. Zur Unterscheidung der Wohnungsformen können wir drei Gesichtspunkte wählen: 1. die Zahl der innerhalb einer Hauseinheit vereinigten Wohnungen, 2. den Hausgrundriß, 3. die Anordnung und Schichtung der einzelnen Wohnungen. Es erscheint ebenso einfach wie natürlich, die Kennzeichnung eines Wohngebäudes schlechthin nach der Zahl seiner Wohnungen zu geben, und in wohnungspolitischen Darlegungen findet man vielfach, daß eine nur auf der Wohnungszahl beruhende Scheidung der Hausformen angewendet wird. Abgesehen von dem Einfamilienhaus, das allerdings durch die Zahl genügend gekennzeichnet wird, mag es indes schwierig sein, die Abgrenzung der Hausformen auf eine Zahl zu gründen; gleichviel bei welcher Wohnungszahl wir die Grenze eines Haustypus ansetzen, so wird sie immer als willkürlich bestimmt erscheinen. Eine sachlich zutreffendere Unterscheidung bieten deshalb die beiden anderen Merkmale, der Hausgrundriß und die Anordnung der Wohnung. Aus dem Grundriß erkennen wir die Absicht, in der der Eigentümer sein Grundstück ausnutzen will. Hieraus ergeben sich zunächst folgende Hauptformen der Wohngebäude: 1. Familienhaus oder Eigenwohnhaus; 2. Mietwohnungshaus oder Mehrwohnungshaus; 3. Mietskaserne.

1. Als Familienhaus (Eigenwohnhaus) ist zu bezeichnen die Wohnhausform, bei der die Absicht des Besitzers erkennbar ist, das Haus als Eigenwohnung zu benutzen. In der Form des Einfamilienhauses (Einwohnungshauses) dient das Haus nur einem einzigen Haushalt.

2. Die städtische Entwicklung hat das Familienhaus zu dem Mietwohnungshause fortgebildet. Das Mietwohnhaus, Mehrwohnungshaus, in Sachsen als bürgerliches Mietshaus bezeichnet, entsteht in örtlich ver-

schiedenen Formen, zumeist durch innere Ausgestaltung oder durch Erweiterung des Familienhauses. Je nach der Bodenausnutzung durch Anbau oder Überbauung wird die Zahl der Wohnungen auf einem Grundstück bzw. Grundstücksabschnitt vier bis acht betragen. Der ursprüngliche Charakter des Wohnhauses bleibt jedoch hier in den Abmessungen des Baugrundstücks wie in dem Hausgrundriß deutlich erhalten.

3. Der Ausdruck Mietskaserne bezieht sich auf die in Berlin entwickelte Bauweise, die infolge der mit ihr verbundenen außerordentlichen Spekulationsgewinne sich einen großen Teil Deutschlands erobert hat. Das Sprachgefühl hat auch hier die bestimmende Eigenschaft richtig herausgefunden. Der Begriff „Kaserne“ enthält die Aufhebung des Einzelwesens und des Einzelwillens und die Unterwerfung unter einen übergeordneten Zweck. Für das Wohngebäude, das jede Individualität der Bewohner verwischt und die Wohnverhältnisse durchaus den Zwecken der Spekulation unterwirft, konnte deshalb in der Tat keine treffendere Bezeichnung gefunden werden als die der Mietskaserne. Der Ausdruck bezeichnet den Haustypus, der in Hofwohnungen, Seitenflügeln, Quergebäuden eine unterschiedslose Masse von Wohnräumen umschließt. Durch die Größe des Grundstücks, dessen Abmessungen die Wohnhausform vollständig abgestreift haben, und zugleich durch den Hausgrundriß, in dem die Einzelwohnung völlig verschwindet, ist die Mietskaserne gekennzeichnet.

Als eine vierte, besondere Form können noch die Wohngebäude gelten, die äußerlich eine größere Ausdehnung und Gleichförmigkeit zeigen, in dem Wohnungsgrundriß dagegen den Charakter der Einzelwohnung festhalten, wie die Gebäude von Baugenossenschaften, Vereinen und Stiftungen. Obwohl in geschlossener Reihe oder Blockform errichtet, sind diese Anlagen dennoch unter sich wiederum in Einzelgebäude abgeteilt, von denen jedes einzelne den dem Mietwohnungshaus entsprechenden Grundriß aufweist, d. h. die abgeschlossene Zimmergruppe. Als gesonderte Bezeichnung für diese Genossenschafts- und Vereinsbauten könnte der Ausdruck „Blockgebäude“, dem englischen block-building entsprechend, gebraucht werden.

Unsere wohnungspolitische Terminologie sollte ferner imstande sein, die Art der Anordnung der Wohnungen in nicht mißverständlicher Weise zu bezeichnen. Ob die Wohnungen eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe wagrecht nebeneinander gelegt oder senkrecht übereinander geschichtet sind, sollte aus der gebrauchten Bezeichnung zweifelsfrei ersichtlich sein. Der Ausdruck „Zweifamilienhaus“ wird heute angewandt, um ein Gebäude zu bezeichnen, das aus zwei aneinandergereihten, im übrigen gänzlich selbständigen Familienhäusern besteht (s. Abb. 50 u. 51); oder auch ein Gebäude, das im Erdgeschoß und im Oberstock je eine abgeschlossene Wohnung enthält (s. Abb. 54 f.). Ebenso ist die häufig gebrauchte Bezeichnung „Vierfamilienhaus“ zweideutig, indem hierunter eine horizontale Reihe oder Gruppe von vier Eigenwohnhäusern, aber auch ein einziges Mietshaus mit vier über-

einanderliegenden Wohnungen verstanden werden kann. Es würde sich empfehlen, nur das Einwohnungshaus, in dem keinerlei senkrechte Schichtung der Wohnungen stattfindet, mit dem Ausdruck Familienhaus zu belegen, so daß z. B. unter der Bezeichnung „Vierfamilienhaus" ein Gebäude zu verstehen wäre, in welchem vier unabhängige Eigenwohnungen horizontal nebeneinander gereiht sind. Ein Gebäude, in welchem dagegen vier Wohnungen senkrecht übereinander oder mit gemeinsamem Treppenhaus angelegt sind, würde als „Vierwohnungshaus" zu bezeichnen sein.

Auf solche Art wäre es möglich, die einzelnen Bauformen in unterscheidbarer Weise zu bezeichnen, z. B. Einfamilien-Doppelhaus = Bauform Abb. 50; Vierwohnungshaus = Bauform Abb. 48; dagegen Zweiwohnungs-Doppelhaus = Bauform Abb. 54; Zweiwohnungs-Reihenhaus Abb. 112.

Die oben erwähnte Entwicklung der städtischen Bauformen vom Familienhaus zum Mehrwohnungshaus läßt sich an den verschiedenen Miethaustypen in den einzelnen Landesteilen Deutschlands verfolgen. Gut erkennbar zeigt sich der Vorgang in dem rheinisch-westfälischen Gebiet in der Ausgestaltung des alten Dreifensterhauses, das in zwei Grundformen zum Mehrwohnungshaus umgebildet wurde: 1. durch Verbreiterung der Grundfläche (Elberfelder, Bergischer Grundriß); 2. durch Hinzufügung eines rückwärtigen Anbaues (Düsseldorfer Grundriß). Zur Entwicklung des erstgenannten Typus s. die in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen", S. 49 mitgeteilte Abbildung eines im Jahre 1848 erbauten Mietshauses, das eigens für Arbeiterwohnungen eingerichtet wurde. Aus der Einteilung geht hervor, daß das rheinische Mehrwohnungshaus dieser Bauform — und darin liegt einer seiner Vorzüge — nichts anderes darstellt, als eine Verdoppelung des alten Dreifensterhauses. Der alte einfache Grundriß wird jenseits der Treppe genau wiederholt, woraus sich ganz von selbst die Form des Mehrwohnungshauses ergibt. Die weitere Entwicklung führte zu dem Mietshaus mit zentraler Treppenanlage und abgeteilten, mit Querlüftung versehenen Wohnungen.

Über die Ausbildung der zweiten Form (Düsseldorfer Grundriß) mit rückwärtigem Anbau vgl. die Grundrisse a. a. O. Abb. 4—8. Diese Hausform mit Hofanbau ist gegenüber der zuvorgenannten als die minder empfehlenswerte zu bezeichnen; die Wohnungen sind zum Teil nicht abgeschlossen, sondern die einzelnen Räume werden durch Flure und Treppen getrennt; eine Anordnung, die darauf zurückzuführen ist, daß hier der auf das Einfamilienhaus berechnete Grundriß des Dreifensterhauses unverändert übernommen und nur durch seitliche und rückwärtige Verlängerung dem Stockwerksbau angepaßt wurde; s. a. a. O. S. 22 u. 58. Über die Entwicklung der Mietskaserne, die durch Anfügung der Hofwohnung entstanden ist, s. oben S. 89.

2. Die Mietskaserne.

§ 67. Die bautechnischen Einzelheiten der Kleinwohnung werden im allgemeinen weit weniger erörtert und untersucht als es bei ihrer

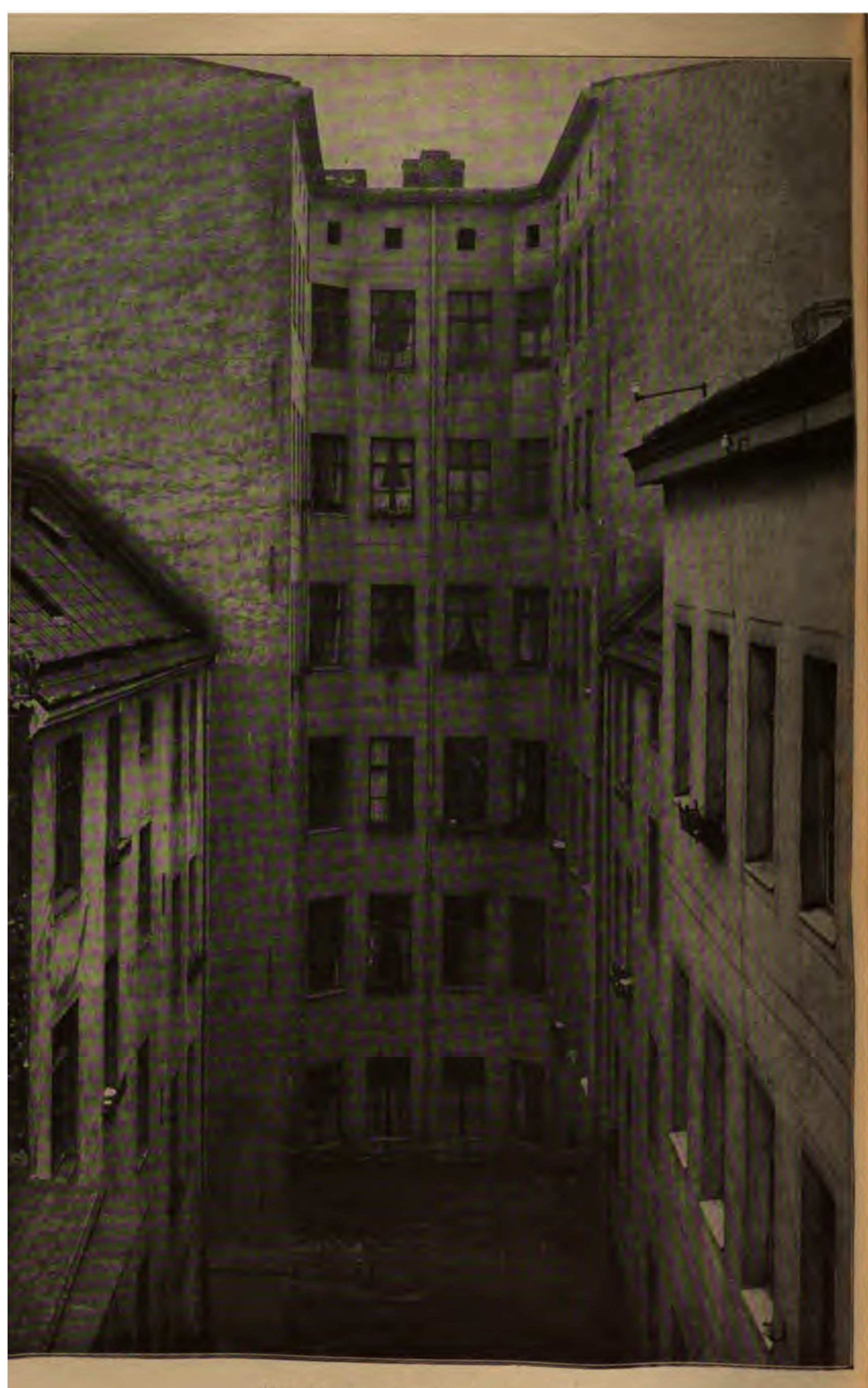
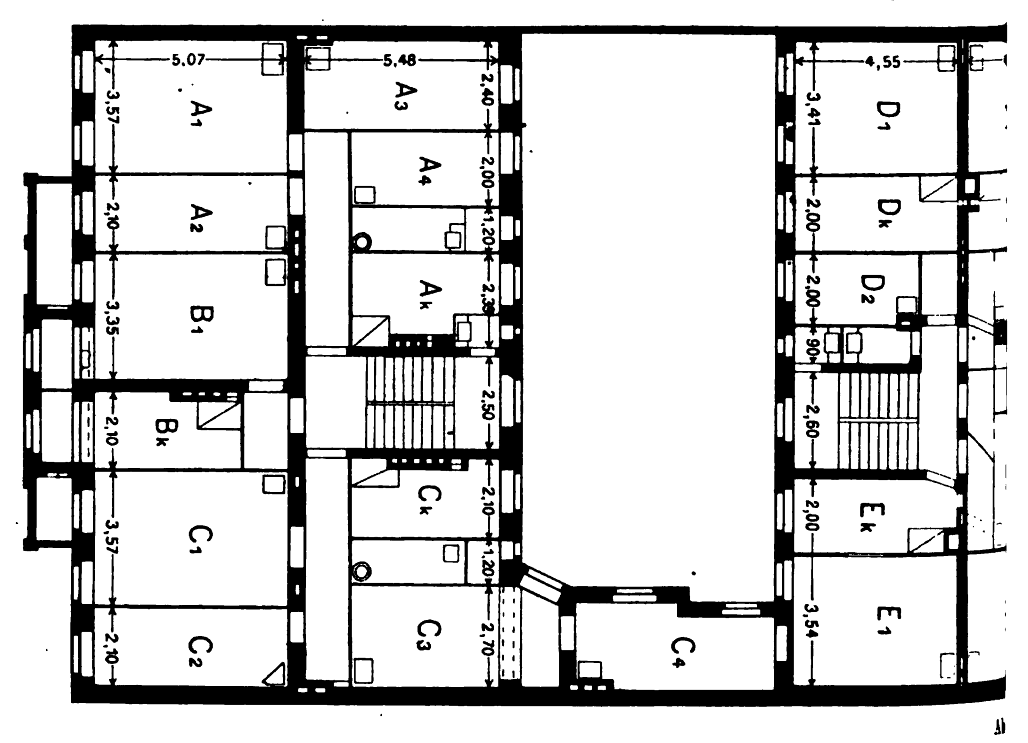


Abb. 41. Ältere Berliner Mietskaserne.



Abb. 42. Neue Berliner Mietskaserne.

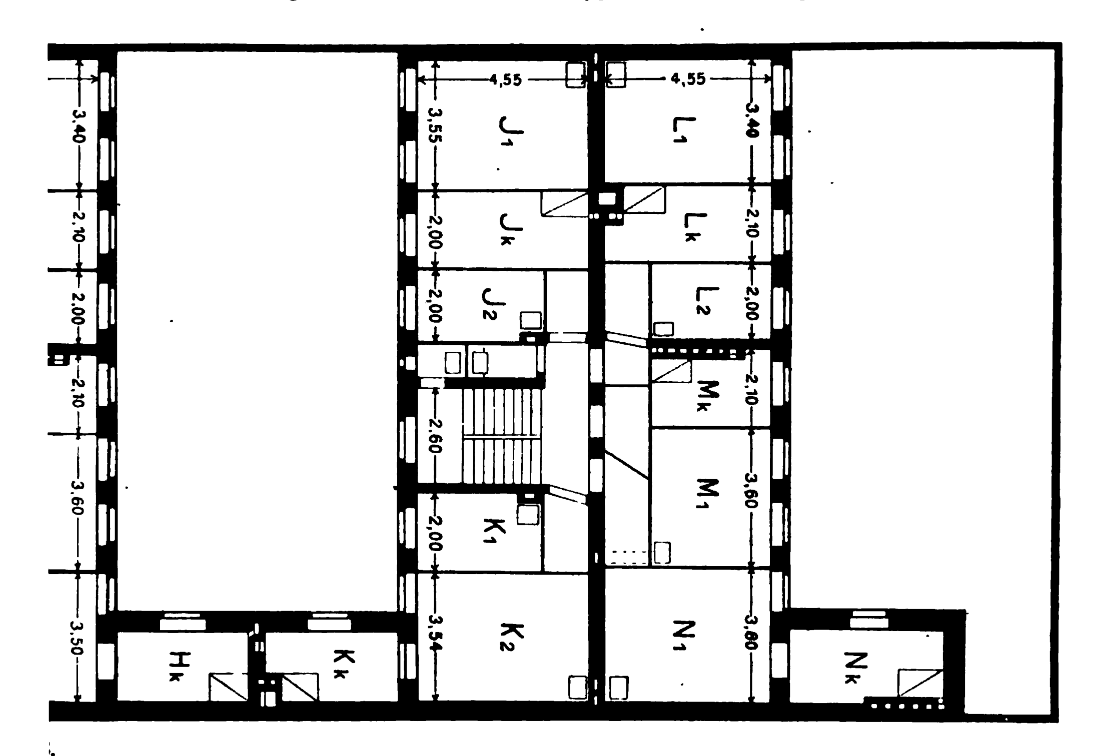
wohnungspolitischen Bedeutung erforderlich wäre. Maßnahmen der Baupolizei und der Hygiene werden in breitester Ausführlichkeit besprochen. Man vergißt, daß die polizeiliche Tätigkeit, so unübersehbar und ausgedehnt sie heute im deutschen Bauwesen ist, doch gerade da ihre Grenze findet, wo die wichtigsten Fragen des Kleinwohnungswesens beginnen: bei dem Grundriß und der Anordnung der Wohnung selber. Für unsere folgende Erörterung sind diese Gesichtspunkte in den Vordergrund zu stellen.



Berliner Mietskaserne mit zwei doppelten Quergebäuden. Baujahr 1905. Maßstab 1:200. Je
A_2 usw.); die Küche ist bezeich

Wir wenden uns zunächst zu der Berliner Mietskaserne. Unter Umgehung der Bauten der 70er Jahre nehmen wir ein Beispiel aus der Zeit, der ein großer Teil des heutigen Bestandes an Arbeiterwohnungen angehört; es ist die der 80er Jahre. Für unsere Untersuchungen gilt der Grundsatz, die Wohnverhältnisse der ärmsten und leistungsunfähigen Volksteile außer Betracht zu lassen und nur das Wohnungswesen der normal gelohnten und erwerbskräftigen Volksklassen zu schildern. Die Extreme, an denen es in der Großstadt niemals fehlt, können nicht als maßgebend gelten.

Das Beispiel unserer Abb. 41 zeigt die durchschnittsgemäße Hofwohnung des nördlichen Berliner Arbeiterviertels zwischen Gartenstraße und Brunnenstraße. Die Häuser unserer Abb. 41 stehen in einer der weiten, die stolze Breite von 30 m aufweisenden Straßen des mit Kleinwohnungen dicht besetzten Wohnviertels. Welche volkswirt-; schaftliche Wirkung diese breite Straße hat, wissen wir von früher. die bautechnische Wirkung mag man aus der Abbildung entnehmen Die Hofgebäude enthalten die typischen Wohnungen von Stube und



ınung ist bezeichnet durch Buchstaben, jedes zugehörige Zimmer durch eine Nummer (z. B. A_1, urch ein kleines *k* (z. B. *Ak*).

Küche, sowie Stube, Kammer und Küche. Die Mieterschaft gehört durchgängig zu der anständigen, schwer arbeitenden Bevölkerung mit dem normalen Einkommen ihrer Klasse. Im einzelnen mag die Anlage der Massenwohnungen dieses Typus etwas abweichen, nach der einen Richtung einen kleinen Vorzug, nach der anderen einen Nachteil bieten. Im allgemeinen gibt unsere Abbildung die Form der Kleinwohnung in den Häusern wieder, die zu den älteren, nicht in der jüngsten Bauzeit geschaffenen Bauten gehören und einen großen Teil des heutigen Wohnungsbestandes ausmachen.

Wer die Berliner Arbeiterviertel in der Gegend der Acker- und Gartenstraße im Norden, Forster-, Reichenbergerstraße usw. im Osten kennt, wird wissen, daß das obige Beispiel zu den günstigen gehört. Es fehlt bereits die schlimmste Form der Hofwohnung, die Kellerhofwohnung. — Die Schöpfungen der Hygiene sind, wie erwähnt sei, in diesen Wohnungen natürlich längst angewendet. Wasserleitung und Wasserklosett sind in jedem Stockwerk vorhanden; das für mehrere Familien gemeinsame Klosett befindet sich auf dem Flur.

In den folgenden Jahrzehnten hat die Entwicklung unseres Städtebaues große Fortschritte gemacht. Die Bodenwerte und die Mieten sind gewaltig gestiegen; wer damals für Stube und Küche 180 M. zahlte, zahlt heute 360—400 M. Für die Herstellung und Ausstattung der Wohnungen stehen ganz andere Summen zur Verfügung; die Leistungen könnten die besten sein. Zugleich haben Baupolizei und Hygiene stark eingegriffen und ihre Anforderungen in den Bauordnungen von 1887 f. dem Baugewerbe auferlegt. Was erreicht wurde, veranschaulichen uns die Abb. 42 und 43, die Mietskaserne mit Kleinwohnungen nach der neuen Bautätigkeit.

Die beiden Abbildungen zeigen uns das günstigste, was die Mietskaserne nach Durchführung der baupolizeilichen Beschränkungen zu bieten vermag. Die Wohnungen gehören übrigens zu den besten in ihrer Preislage und stehen weit über dem allgemeinen Durchschnitt des Wohnungsbestandes. Das nächste Ergebnis gegenüber den älteren Bauten ist der Wegfall eines Stockwerks — fünf Geschosse statt sechs Geschosse —, die Verbreiterung des Hofes und im Innern die Verbreiterung der Treppen. Ein Neubau, insbesondere von Kleinwohnungen, macht ferner immer einen besseren Eindruck, als ein Gebäude, das einige Jahrzehnte heruntergewohnt ist. Das System ist im übrigen gänzlich unverändert das alte geblieben. Ob wir Grundriß oder Aufriß betrachten, es ist die Kasernierung in ihrer abstoßendsten Form, die jedes Gefühl der Häuslichkeit ertötet.

Wir können aus der Gegenüberstellung der Abb. 41 und 42 ferner entnehmen, welche Fortschritte in dem Bautypus der Mietskaserne überhaupt denkbar und möglich sind. Es wäre möglich, die Höfe baupolizeilich noch mehr zu verbreitern, die Bauhöhe noch weiter herabzumindern. Die Verschwendung an Bauland, zu der der Typus der Mietskaserne zwingt, könnte noch weiter getrieben werden. Eine weitere Verteuerung der Mieten wäre die einzige sichere Folge; eine Besserung der Wohnverhältnisse ist bei dieser Bauform ausgeschlossen.

Das Haus enthält (Abb. 43) auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 5 Räumen, 5 Wohnungen von 1 Stube, Kammer und Küche und 6 Wohnungen von Stube und Küche, zerfallend in 3 Vorderwohnungen und 10 Hofwohnungen. Beachtenswert sind insbesondere die Eck-

wohnungen (*E*, *H*, *K* u. *N*), die weder Licht, noch Luft, noch Sonne in zureichendem Maße haben. Die Aborte befinden sich meist außerhalb der Wohnung und dienen zum Teil mehreren Familien.

Zum Vergleich sei hier noch in Abb. 44 eine kleinere Mietskaserne wiedergegeben, obwohl die Form des einfachen Quergebäudes sich in den Neubaubezirken weniger häufig findet als die der Abb. 43. Die Schwierigkeit der Ausnutzung des Mietskasernengrundstücks durch Kleinwohnungen tritt hier wiederum deutlich hervor. Das Haus enthält auf jedem Stockwerk 2 Wohnungen von 2 Stuben und Küche (*A*, *C*) und 5 Wohnungen von Stube und Küche (*B*, *D*, *E*, *F*, *G*). Sämtliche Wohnungen von Stube und Küche sind fest eingebaut und haben keine Möglichkeit einer Querlüftung. Beachtenswert sind die Räume D_1 und F_1, die sogenannten Berliner Zimmer, die bei der Kleinwohnung besonders ungünstig wirken. Auch die Wohnungen *G* und *D* sind wenig besser.

Die Darstellung einzelner Mietskasernen ist im übrigen für die Beurteilung des Bausystems nicht genügend; es müssen eigentlich immer mehrere solcher Bauten zusammen betrachtet werden, wobei sich erst die Ausgestaltung in der Praxis ergibt. Vielfach üblich ist neuerdings, daß zwei gleichartige Mietskasernen gegeneinander gelegt werden und ein gemeinsamer Hof entsteht; so ist in unserem Beispiel Abb. 43 derselbe Bau auf dem Nachbargrundstück in der Weise wiederholt worden, daß die Höfe jeweils aneinanderstoßen. Es besteht dann ein auf vier Seiten fest ummauerter Hof, auf den 50 Familienwohnungen (!) münden. Bei breiteren Grundstücken wird öfter die Anordnung gewählt, daß an Stelle des Seitenflügels ein sogenannter Mittelflügel gebaut wird, d. h. die Hintergebäude mit den Wohnungen *D*—*N* unserer Abb. 43 werden nicht, wie in unserem Beispiel, parallel zum Vordergebäude gebaut, sondern rechtwinkelig zum Vordergebäude in die Mitte des Grundstücks gestellt. Für den Grundriß und die Anlage der Kleinwohnungen ergibt sich hieraus keine Änderung.

Mit der Berliner Bauform ist die Wiener Mietskaserne in Vergleich zu stellen, die in manchen Einzelheiten noch ungünstigere Verhältnisse aufweist; s. Neue Studien, Bd. I, S. 167f.

§ 68. Worin bestehen nun rein **wohnungstechnisch** (die sozialen und volkswirtschaftlichen Nachteile wurden früher behandelt) die Schäden der Kasernierung?

1. Die Mietskaserne bietet überhaupt keine „Wohnungen", die diesen Namen verdienen und in denen die entsprechenden rechtlichen und ethischen Begriffe sich entwickeln können. In dem Kasernengebäude ist jedes Heimgefühl aufgehoben. Auf Schritt und Tritt besteht der Zwang der Begegnung und der Berührung mit der Nachbarschaft. Für den Aufenthalt, die Bewegung und die Beschäftigung bei oder neben der Wohnung endlich fehlt jede Möglichkeit.

Gleichviel, ob wir die älteren (Abb. 41) oder die neuesten Mietskasernen (Abb. 42—44) betrachten, eine derartige Wohnform muß den Menschen heimatlos machen und ihm jedes Bewußtsein seiner Zugehörig-

keit zu dem staatlichen Gemeinwesen nehmen. Der Mieter nimmt in seinem Gebäude nicht entfernt die Stellung ein, die der Fremde im

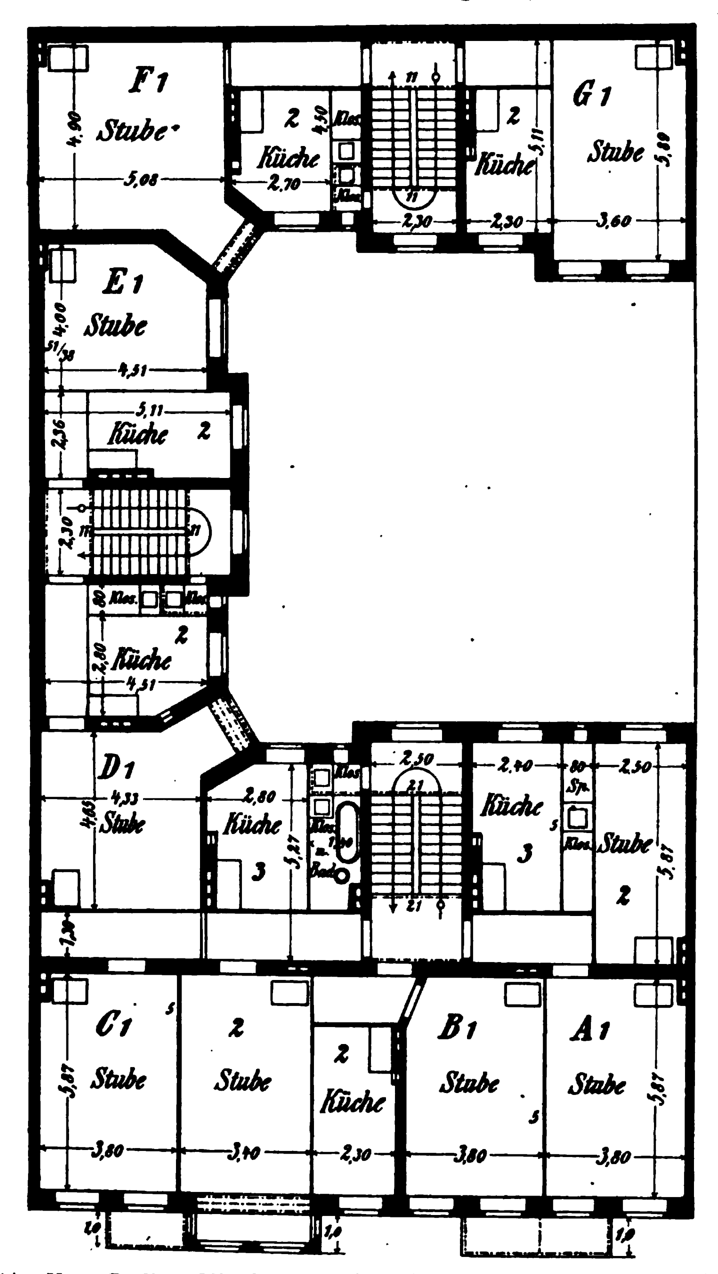


Abb. 44. Neue Berliner Mietskaserne mit einfachem Quergebäude. Maßstab 1 : 200.

Gasthaus zu beanspruchen hat. Er gleicht andererseits auch nicht dem Bewohner der Militärkaserne, der weiß, daß er eine bürgerliche Pflicht

erfüllt, die seither als die vornehmste in der staatlichen Gemeinschaft galt. Der Bewohner der Mietskaserne dagegen ist zum Fremdling gemacht zugunsten des Spekulantentums. Von einem Hausfrieden ist in einem solchen Gebäude keine Rede. Jeder häusliche Abschluß ist zur Unmöglichkeit gemacht. Die Gemeinschaft mit Schlafleuten, die bei der Beschränktheit der Räume zur Plage wird, braucht kaum erwähnt zu werden. Der sogenannten Wohnung fehlt endlich jede Freifläche, in der sich die Familie außerhalb der vier Wände bewegen könnte.

2. Die Zahl der Räume der Mietskasernenwohnung, abgesehen von ihrer Größe, ist zu gering. Eine Wohnung muß, da sie regelmäßig einer Familie zu dienen hat, für die Trennung der Familienglieder nach Alter und Geschlecht ausreichen.

Vgl. hierzu oben § 47, S. 203f. — Das System der Stockwerkshäufung bewirkt eine künstliche Verteuerung des Bodens. Trotz der Steigerung der Wohnungsmieten kann deshalb kein zureichender Raum für die einzelne Wohnung gewährt werden, weil der gesteigerte Mietspreis sofort wieder durch eine neue Steigerung des Bodenpreises aufgesogen wird (s. oben S. 125).

3. Die Kleinwohnung der Mietskaserne hat regelmäßig keine Querlüftung. Der Mangel ist unabstellbar und in dem System begründet, weil es bautechnisch unmöglich ist, in der Mietskaserne jeder Kleinwohnung Fenster nach zwei entgegenstehenden Richtungen zu geben. Die Kleinwohnungen werden vielmehr fest eingebaut. Eine Lufterneuerung durch Gegenzug innerhalb der Wohnung herbeizuführen, ist hier nicht möglich.

Vgl. Abb. 43 die dreiräumigen Wohnungen *D*, *J* usw., die zweiräumigen *B*, *G*, *M* usw.; Abb. 44 *G*, *F* usw. Nur die Vorderwohnungen haben zum Teil Querlüftung. Vgl. dagegen die richtige Anordnung in den Kleinwohnungsgebäuden der späteren Abbildungen.

Die Lufterneuerung ist bei der Kleinwohnung aus naheliegenden Gründen noch viel notwendiger als bei der herrschaftlichen Wohnung. Auch die in der Mietskaserne etwa vorhandene größere Zimmerhöhe wird durch den Mangel an Querlüftung eher in einen Nachteil verwandelt; der über der Fensteroberkante lagernde Luftwürfel kann sich niemals erneuern und wird geradezu zum Träger verdorbener Luft. Die Hygieniker hätten längst allgemein die Forderung der Querlüftung für Kleinwohnungen aufstellen müssen, die gesundheitlich von größter Bedeutung und bei richtigem Wohnungsgrundriß stets von selbst erfüllbar ist. Vgl. über die Frage der Querlüftung und die neueren Anschauungen der Ärzte und Hygieniker oben S. 209f.

4. Die Wohnungen, insbesondere die Hofwohnungen, in denen ein großer Teil der Mietskasernenbevölkerung wohnt, haben niemals hinreichend Licht und Sonne.

Das Eindringen der Sonne wird allgemein durch die Höhe der Mauern gehindert, ist aber bei einem großen Teil der Wohnungen schon

durch den Grundriß unmöglich gemacht. Man beachte die Abb. 42, deren photographische Aufnahme an einem sonnigen Vormittag um 10 Uhr im September erfolgt ist; trotzdem zeigt sich nur in einem Teil des obersten Geschosses ein schmaler Sonnenstreifen. Im übrigen würde, auch wenn man einige Geschosse niedriger bauen müßte, schon der Grundriß der Mietskaserne das Eindringen von Licht und Luft verhindern. Vgl. Abb. 43, Wohnungen *E, H, K, N*; Abb. 42, Wohnungen *F, E, D*.

5. Die Temperatureinflüsse wirken übermäßig. Während der wärmeren Jahreszeit findet selbst des Nachts keine Abkühlung statt; die Luft ist in den Wohnungen schwül und mitunter unerträglich und gesundheitsschädlich.

Der Aufenthalt in der Mietskaserne während der Sommermonate ist mit besonderen Nachteilen verbunden. Die Ausstrahlung der hohen Mauern während des Abends und der Nacht verursacht eine geradezu drückende Atmosphäre, die die Bewohner aus ihren Wohnungen treibt. Die Schlafzeit wird in gesundheitswidriger Weise verkürzt; in den dumpfen Räumen Schlaf zu finden ist oft unmöglich. Das Wirtshausleben wird hierdurch entsprechend gefördert. Wegen der gesundheitlichen Schädigungen s. oben S. 208.

6. Die Luft in dem Mietskasernengebäude selbst ist schlecht. Die Dünste verbreiten sich durch die gemeinsamen Treppen und die Höfe. Verdorbene Luft ist ebenso schädlich wie verdorbene Nahrung.

Wir haben in Deutschland einen gewaltigen und kostspieligen Apparat geschaffen, um den Kranken und Siechen zu helfen. Nichts oder nichts Zweckmäßiges dagegen geschieht für die wichtigere Aufgabe, die Menschen in ihrer Wohnweise gesund zu erhalten und sie vor dem Zwang einer schädlichen Behausung zu bewahren.

Verdorbene Luft findet sich im Gebäude der Mietskaserne, wie in den einzelnen Wohnungen. „Die Mischung von Staub, Bazillen und üblen Gerüchen stellt die Frischluft dar, welche der Mietskasernenbewohner aus seinem Treppenhause beziehen kann und vor welcher er sich nie ganz zu schützen vermag, weil ihm, abgesehen von dem mangelhaften Schluß der Gangtüre, jedes Öffnen derselben eine reichliche Portion zuführt. Die Fülle von Infektion, welcher die Passanten, in erster Linie die Kinder, welche wir häufig mit Eßwaren in der Hand auf der Treppe nicht nur gehen, sondern auch fallen und rutschen sehen, ausgesetzt sind, soll nur erwähnt werden", Ludwig Bauer, Der Zug nach der Stadt, Stuttgart 1904, S. 76. Mit Recht stellt Ludwig Bauer den Satz auf, daß das Wohnungssystem, wenn es dem Städter die Schädigungen der städtischen Berufe auch nicht wett machen kann, doch wenigstens keine neuen Schädigungen hinzufügen dürfe (a. a. O. S. 32 u. 33); vgl. auch Oehmcke, Bauordnungen für Großstadterweiterungen, Berlin 1906.

7. Die zweckwidrige bautechnische Form der Mietskaserne zwingt zu Anlagen, die nur in dem schlechten Bausystem begründet sind und

beim Einfamilienhaus wegfallen; hierunter zählen die Anlagen der gemeinsamen Korridore, der Einfahrten, Durchfahrten, der breiten Treppen usw. Diese Einrichtungen, lediglich hervorgerufen durch die Anhäufung von 40—50 Familien in einem Wohngebäude, bewirken eine große Verteuerung des Baues und seiner Verwaltung. Die weitgehenden Anforderungen der Baupolizei sind ferner nicht einmal imstande, der in dem Bautypus begründeten Feuersgefahr und der Lebensgefahr bei Bränden zu begegnen.

Über die gemeinsamen Anlagen und den Verlust an nutzbarem Raum, von mir insgesamt als „tote Aufwendungen" bezeichnet, zu denen die Bauform der Mietskaserne zwingt, s. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, S. 173, Städtebau in Holland, S. 103 und 108 und die oben S. 120 angeführten Schriften von Nitze und Redlich. — Die Bauform der Mietskaserne besitzt an sich eine solche Feuergefährlichkeit, daß ein Brand, auch wenn er am hellen Tage ausbricht, die gesamte Mieterschaft in Gefahr bringt und ihr leicht den Rettungsweg abschneidet. Die große Kosten verursachende sogenannte „feuersichere" Treppe der Mietskaserne dient in Wirklichkeit der Verbreitung von Feuer und Rauch und verhindert zugleich oftmals den Rückzug der in den Wohnungen befindlichen Personen. In den Berichten der Berliner Feuerwehr werden die Verhältnisse in den knappen amtlichen Meldungen genau beschrieben und in fast typischer Wiederholung findet sich die Angabe: „das Treppenhaus war bei dem Eintreffen der Feuerwehr vollständig verqualmt, so daß den zahlreichen Mietern der Rückzug abgeschnitten war." Gefährdung und Verlust von Menschenleben treten häufig ein, zumeist infolge der Ungangbarkeit des „feuersicheren" Treppenhauses, das geradezu als Feuerschlot wirkt. Am 19. Sept. 1907 brach in einer der neueren Berliner Mietskasernen L.-Str. 28 unter Tags ein Brand aus, der sich über die gemeinsamen Treppen rasch durch das Gebäude verbreitete. Obwohl sofort Feuermeldung erfolgte, war das erschreckende Ergebnis, daß vier Personen verbrannten, während sieben Personen verwundet wurden bzw. an Raucheinatmung erkrankten. — Nächst den gefährlichen Wohnungsbränden sind die Dachstuhlbrände, bei denen meist Brandstiftung vorliegt, eine Eigentümlichkeit der Mietskaserne. Nach dem Feuerwehrbericht haben in Berlin (Weichbild ohne die Nachbargemeinden) vom 1. April 1907 bis 31. März 1908 225 Boden- und Dachstuhlbrände, in dem halben Jahre vom 1. April bis 30. Sept. 1908 154 solcher Brände stattgefunden.

Der Grundriß der Mietskaserne ist auf die herrschaftliche Vorderwohnung zugeschnitten; für die Kleinwohnung dagegen ist er untauglich und schlechthin unverbesserlich. Die widernatürliche Verbindung zweier verschiedenen Wohnungsformen, wie sie in der Mietskaserne vorliegt, bringt nach jeder Richtung nur Unzuträglichkeiten hervor. Es ist schlechterdings unmöglich, auf einem Mietskasernengrundstück befriedigende Kleinwohnungen zu bauen. Die neueren sogenannten hygienischen Verbesserungen und Einschränkungen

der Bodenausnutzung bewirken hier in erster Linie eine Verteuerung der Wohnungen; an der verfehlten Wohnungsanlage dagegen können sie nichts oder nur wenig ändern. Einem richtigen Wohnungsgrundriß setzt schon der Zuschnitt der Mietskasernenbaustelle das natürlichste Hindernis entgegen.

Es ist ein unhaltbarer Widerspruch, daß in einer Zeit, in der der Arbeiterstand politisch und kulturell emporstieg, ihm Wohnungsverhältnisse geschaffen wurden, wie er sie in Deutschland zu keiner Zeit gekannt hat. Die Masse der städtischen Bewohner ist vom Grundbesitz ausgeschlossen; das Privateigentum am Boden ist durch die Mietskaserne aufgehoben und in den unsicheren Spekulationsbesitz einer kleinen Minderheit verwandelt. Ein großer — in vielen Bezirken der größere — Teil der Bevölkerung ist nach dem Hofe abgeschoben; die Anlage der Kleinwohnung ist in jeder Hinsicht unbefriedigend. Dieses politisch und sozial schlechteste Wohnungssystem ist zugleich das teuerste und unvorteilhafteste: es fordert die höchsten Mieten und macht eine zureichende Produktion von Kleinwohnungen unmöglich.

Wir handeln hier, wie zuvor bemerkt, nur von den gut gehaltenen Mietskasernen mit normalen Wohnungen. Doch ist keine Bauform, selbst bei hohen Unterhaltungskosten, so rasch dem Verfall ausgesetzt, wie die Mietskaserne, und die schlecht oder minder gut gehaltenen Wohnungen bilden hier stets einen hohen Prozentsatz. Über die Höhe der Unkosten der Instandhaltung und Verwaltung der Mietskaserne im Gegensatz zum Kleinhaus s. oben S. 117 und 121.

Anhang.

§ 69. Die Einführung der Stockwerkshäufung und der Mietskaserne in Deutschland ist ein Vorgang von so weitgreifender Bedeutung, daß jeder hierauf bezügliche geschichtliche Beitrag ein Interesse beanspruchen darf. Bei der Schilderung der Entwicklung des neueren Systems der Bodenparzellierung und der Bauweise oben S. 89f., 107f. und 167f. wurde gezeigt, daß die Mietskaserne eine willkürliche Schöpfung ist und daß ihre allgemeine Durchführung im Berliner Bebauungsplan von 1861—1863 auf bewußter Absicht beruhte. Einige Einzelheiten sind hier noch nachzutragen.

Der Berliner Bebauungsplan wurde von Baurat Hobrecht auf dem Berliner Polizeipräsidium (übrigens durchaus nicht ohne Mitwirkung der Kommunalbehörden; vgl. Verwaltungsbericht 1861—1876, Bd. I, S. 43) ausgearbeitet und blieb zunächst in der Hauptsache nur auf dem Papier. Nach dem Erlaß des Baufluchtliniengesetzes (oben § 64, S. 278) und dem Übertritt Hobrechts in den städtischen Dienst lag die praktische Durchführung in der Hand der Stadtverwaltung. Die Auffassungen und die Ziele, von denen man sich bei den für die gesamte Berliner Entwicklung entscheidenden Maßnahmen leiten ließ, werden von Hobrecht

selber in einer Schrift, die den bezeichnenden Titel „Über öffentliche Gesundheitspflege“ trug (Stettin 1868), mit folgenden Worten dargelegt:

„Unsere Art zu wohnen steht — wie bekannt — in einem prinzipiellen Gegensatz zu der englischen. In einer sogenannten Mietskaserne befindet sich im I. Stockwerk eine Wohnung zu 500 Talern Miete, im Erdgeschoß und II. Stockwerk je zwei Wohnungen zu 200 Talern, im III. Stockwerk je zwei Wohnungen zu 150 Talern, im IV. drei Wohnungen à 100 Taler, im Keller, auf dem Bodenraum, im Hinterhause oder dgl. noch mehrere Wohnungen à 50 Taler.“

„In einer englischen Stadt finden wir im Westend oder irgendwo anders, aber zusammenliegend, die Villen und einzelnen Häuser der wohlhabenden Klasse, in den anderen Stadtteilen die Häuser der ärmeren Bevölkerung, immer in Gruppen nach dem Vermögen der Besitzer zusammenliegend, ganze Stadtteile dabei lediglich von der Arbeiterbevölkerung bewohnt. Wer möchte nun bezweifeln, daß die reservierte Lage der je wohlhabenderen Klassen und Häuser Annehmlichkeiten genug bietet, aber — wer kann auch sein Auge der Tatsache verschließen, daß die je ärmere Klasse vieler Wohltaten verlustig geht, die ein Durcheinanderwohnen gewährt. Nicht „Abschließung“, sondern „Durchdringung“ scheint mir aus sittlichen und darum aus staatlichen Rücksichten das Gebotene zu sein.“

„In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur, wie diejenigen des Rats oder Kaufmanns auf dem Wege nach dem Gymnasium. Schusters Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägerige Frau Schulz im Hinterhause, deren Tochter durch Nähen oder Putzarbeiten den notdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem I. Stockwerk bekannte Persönlichkeiten (sic). Hier ist ein Teller Suppe zur Stärkung bei Krankheit, da ein Kleidungsstück, dort die wirksame Hilfe zur Erlangung freien Unterrichts oder dgl., und alles das, was sich als das Resultat der gemütlichen Beziehungen zwischen den gleichgearteten und wenn auch noch so verschieden situierten Bewohnern herausstellt, eine Hilfe, welche ihren veredelnden Einfluß auf den Geber ausübt (sic). Und zwischen diesen extremen Gesellschaftsklassen bewegen sich die Ärmeren aus dem III. und IV. Stock, Gesellschaftsklassen von der höchsten Bedeutung für unser Kulturleben, der Beamte, der Künstler, der Gelehrte, der Lehrer usw. In diesen Klassen wohnt vor allem die geistige Bedeutung unseres Volkes. Zur steten Arbeit, zur häufigen Entsagung gezwungen und sich selbst zwingend, um den in der Gesellschaft erkämpften Raum nicht zu verlieren, womöglich ihn zu vergrößern, sind sie in Beispiel und Lehre nicht genug zu schätzende Elemente und wirken fördernd, anregend und somit für die Gesellschaft nützlich, und wäre es fast nur durch ihr Dasein und stummes Beispiel, auf diejenigen, die neben ihnen und mit ihnen untermischt wohnen.“

„Ein englisches Arbeiterviertel betritt der Polizeibeamte und der Sensationsdichter (sic). Wenn die junge Lady seinen alarmierenden Roman gelesen hat, bricht sie wohl in Schluchzen aus, läßt anspannen und fährt in die von ihresgleichen nie betretene Gegend, nach welcher der Kutscher kopfschüttelnd den Weg sucht. In der Regel wird das Bad zu stark für ihre Nerven sein; sie schaudert vor der Armut; sie

schaudert vor der Schlechtigkeit und dem Verbrechen, welche überall die Begleiter der sich selbst überlassenen Armut sind, fährt zurück, um nie wieder die schreckliche Gegend zu sehen, und salviert ihre Seele durch einen Geldbeitrag an eine Armenkommission."

Diese Darlegungen, in denen man jeden Satz mit einem Ausrufungszeichen versehen möchte, wurden im Jahre 1868 geschrieben; was aber vielleicht noch merkwürdiger ist — sie wurden im Jahre 1893 in Berliner Zeitungen neu abgedruckt zur Verteidigung des damals scharf angegriffenen Mietskasernensystems[1]). Wir können danach zweierlei feststellen: zunächst, daß die Einführung der Mietskaserne durch den Bebauungsplan von 1861/63 in jeder Weise auf Vorsatz und Absicht beruhte; und ferner, daß die tatsächlich vollzogene Entwicklung, trotz der schlimmen Ergebnisse, im Jahre 1893 von den leitenden Stellen gebilligt und „unentwegt" fortgeführt wurde.

Die obigen Ausführungen können nach verschiedenen Richtungen als eine bemerkenswerte Urkunde gelten. Es ist wohl richtig, daß es im einzelnen solche Verhältnisse in den Mietskasernen gegeben hat und noch heute gibt, wie sie Hobrecht schildert; Schusters Wilhelm und die bettlägerige Frau Schulz mögen immerhin als Berliner Typen gelten. Aber sie als die normalen Vertreter des Berliner Arbeiterstandes für das Jahr 1868 hinzustellen, erscheint ungerechtfertigt — jenes Arbeiterstandes, der sich damals längst als selbständige Klasse fühlte und in seinem Erwerbsleben schwerlich auf ein abgelegtes Kleidungsstück und einen Teller Suppe aus dem Vorderhause ausging. Ein solches Zerrbild hat der Berliner Arbeiterstand im Jahre 1868 allerdings nicht geboten. — Und 25 Jahre später, im Jahre 1893, durfte man es wagen, diese Anschauungen erneut vorzubringen und sie als die richtigen, auf die Hauptmasse der Bevölkerung zutreffenden, zu verteidigen. Eine schärfere Verurteilung der Mietskaserne läßt sich kaum finden, als sie in den Worten des Verteidigers ausgesprochen ist, mit ihrer knappen Charakterisierung des Bausystems und ihrer ungeheuerlichen Verkennung und Herabdrückung des Standes der werktätigen Bevölkerung. Eine minderwertige Bauform für untergeordnete Kostgänger aus dem Hinterhause — das sollte die Mietskaserne nach den Absichten ihrer Urheber sein, und das ist sie geworden. Bei der Herrschaft solcher Auffassungen bedarf es allerdings keiner weiteren Erklärung für die Herbeiführung der in Berlin herrschenden politischen Zustände.

---

1) Die mir zugegangene Nummer trägt das Datum vom 28. Januar 1893. Der Wiederabdruck aus der Hobrechtschen Schrift erfolgte unter dem Titel: Mietshaus und Villa. Der Artikel trat insbesondere der durch die Stubenrauchsche Bauordnung von 1892 angestrebten Schaffung von Kleinbaubezirken entgegen.

Über die als Kontrast gegebene Schilderung der englischen Verhältnisse des Jahres 1868 oder auch 1893 ist wohl kein Wort zu verlieren. Offenbar hat der Verfasser, da er doch weder Polizeibeamter, noch Sensationsdichter, noch eine junge Lady war, es für unzulässig gehalten, jemals ein englisches Arbeiterviertel zu betreten. Um so besser kannte er dagegen die Berliner kommunalen Verwaltungskörperschaften der damaligen Zeit und was man diesen an Aufklärung bieten durfte. —

Der erste, der die bautechnischen Fehler des Berliner Bebauungsplanes erkannte und ihnen entgegentrat, war Ernst Bruch (Statistiker, späterhin und bis zu seinem Tode Direktor des Breslauer statistischen Amtes). Auf seine im Jahre 1870 veröffentlichte Schrift wurde ich nach dem Erscheinen meiner „Berliner Kommunalreform“ von K. E. O. Fritsch (damals Leiter der Deutschen Bauzeitung) aufmerksam gemacht. Über die älteren, von volkswirtschaftlicher Seite vorgebrachten Angriffe s. oben S. 112 u. 128. — Daß auch die Annahme, die Mischung der Bevölkerung innerhalb der Mietskaserne könne den sozialen Frieden befördern, irrtümlich ist und daß das Gegenteil dieser Voraussetzung zutrifft, bedarf kaum eines Hinweises; vgl. hierzu Joh. Jäger, Wohnungsfrage 1909, S. 60 und hier oben S. 183. Zu dem tatsächlichen Stand des zuvor berührten Zahlenverhältnisses zwischen der herrschaftlichen Wohnung und der Kleinwohnung vgl. die Angaben oben S. 224.

Eine der schlimmsten Folgen der in Berlin eingeführten Bauweise besteht darin, daß nunmehr — und noch auf Jahrzehnte hinaus — der selbständige Charakter des Kleinwohnungswesens, des Hauptstücks des neuzeitlichen Städtebaues, von den Technikern nicht erkannt wurde. Auch die in Frankreich ausgebildeten und gläubig übernommenen Einrichtungen waren auf die Bauformen des Großhauses und des Vielwohnungshauses zugeschnitten. Bemerkenswert erscheint demgegenüber die Behandlung des Kleinwohnungswesens in der zeitgenössischen französischen Wissenschaft, deren Stellungnahme wir hier gemäß dem Lehrbuch eines ihrer angesehensten Vertreter, als Gegenstück zu der obigen Schrift, verzeichnen wollen. In seinem Traité de l'Architecture (2. Aufl., Paris 1868) behandelt Léonce Reynaud die Arbeiterwohnungen, denen er in einem zweibändigen Werk von 1000 Druckseiten — volle vier Seiten widmet. Die Zusammenhänge und die Bedingungen der Wohnungsproduktion werden in keiner Weise untersucht; der Bau der Kleinwohnung ist für Reynaud lediglich ein bautechnisches Problem. Aber die knappe Erörterung ist trotzdem nichts weiter als eine scharfe Verurteilung des neuen Systems des Kleinwohnungsbaues:

„In den großen Städten hat man die Stockwerke soviel vermehrt, als es die Bauordnungen zuließen, das Gelände soviel wie möglich ausgenutzt und die Größe der Wohnungen und die Zahl der Treppen und der Aborte soviel wie möglich beschränkt. Wie groß auch das Gebäude ist, gibt man ihm nur einen Ausgang nach außen, damit der Portier

die Überwachung ausüben kann. Alle Wohnungen öffnen auf lange Korridore und sind oft nur durch eine einzige Treppe zugänglich. Diese Anordnungen sind sehr unbefriedigend für die Mieter."

Als zuträgliche Lösung für den Kleinwohnungsbau verlangt Reynaud den Reihenbau von Kleinhäusern für ein oder zwei Familien und den Wohnhof mit Innengarten und Kleinhäusern. Die Ursachen, die die Anwendung der entgegengesetzten fehlerhaften Bauweise erzwingen und eine bessere Bauform verhindern, werden mit keinem Wort berührt. Reynaud ist indes wohl der erste und der letzte französische Techniker, der die Mängel der Kasernierung hervorgehoben und grundsätzlich eine zuträgliche Behandlung des Kleinwohnungsbaues der Großstadt gefordert hat.

In der Verteidigung unseres Bausystems wurde bisher mit Vorliebe auf die Aussprüche von Ausländern, namentlich von Engländern, hingewiesen, die ihrer Bewunderung für die breiten imponierenden Straßen Berlins und anderer deutschen Großstädte Ausdruck gaben. An dieser Stelle ist der Täuschung jetzt ein Ende gemacht. Vgl. die Urteile, die von englischen Fachmännern nach einer 1909 unternommenen Studienreise abgegeben wurden. George Haw: „Unmittelbar hinter den breiten Straßenzügen, die die Städtebaukunst in den deutschen Städten geschaffen hat, findet man oft riesige Massenmietshäuser, öde und übervölkert. Dort wohnt der deutsche Arbeiter". Ewart G. Culpin: Bei aller Vorsorge für breite Straßen und städtische Parks wohnt der Arbeiter und seine Familie in einer oder zwei Stuben in ungesunden Mietskasernen. Als Miete kann ein ganz Teil mehr eingesetzt werden als beim englischen Arbeiter im gleichen Gewerbe, und der englische Arbeiter dürfte dabei einen höheren Lohn erhalten und ist frei von direkten Steuern, die in Deutschland jeder, ob reich oder arm, ob jung oder alt, zu zahlen hat, der mehr als 900 M. im Jahre verdient. Bei all seinem Stolz auf Straßen, Parks und freie Flächen baut Deutschland schlecht für die Mehrheit seiner Bewohner"; s. R. Kuczynski: Ein englisches Urteil über deutsches Wohnungswesen, Techn. Gemeindebl., 20. Aug. 1909, S. 156f. Es gibt keinen englischen Fachmann, der in den letzten Jahren nicht die deutsche Mietskaserne auf das schärfste verurteilt hat; vgl. zu dem obigen noch T. C. Horsfall, oben S. 118; Wm. Thompson, Housing Handbook, Wm. Aldridge, Wiener Wohnungskongreß 1910; John Burns, Town Planning Exhibition, London 1910; City of Birmingham Deputation on Town Development Report 1911; J. Ramsay Macdonald M. P. (Wohnung des Durchschnittsarbeiters in Deutschland weniger gut, Mietzins dabei höher als in England); s. Preuß. Jahrb., Bd. CXLV, H. 2, S. 333, Text und Anmerkung.

3. Das Mietswohnungshaus (Mehrwohnungshaus).

§ 70. Bei dem Mietswohnungshaus als dem Haustypus, der eine Mehrzahl von Wohnungen innerhalb eines Gebäudes anordnet, können wir zunächst äußerlich die beiden Grundformen des geschlossenen

Reihenbaues oder des freistehenden Gebäudes unterscheiden. In der praktischen Anwendung kommt hier dem Reihenbau die größere Bedeutung zu.

Das Mietwohnungshaus zeigt in seinem Grundriß entweder die zentrale oder die an die Seite geschobene Treppenanlage. Wo die Treppe in die Mitte gelegt ist, befinden sich jeweils zwei Wohnungen auf einem Stockwerk. Das rheinische Mietswohnungshaus mit zentraler Treppenanlage ist in den beifolgenden Abb. 45 und 46 wiedergegeben. Die Vergleichung der Grundrißformen nach Abb. 45 und 46 mit den Wohnungsgrundrissen der Abb. 43 und 44 ist für das Wohnungswesen bemerkenswert. Die Wohnungen des Mietswohnungshauses haben sämtlich Querlüftung, die sich aus der Anordnung des Grundrisses hier ebenso von selbst ergibt, wie sie sich bei der Mietskaserne verbietet.

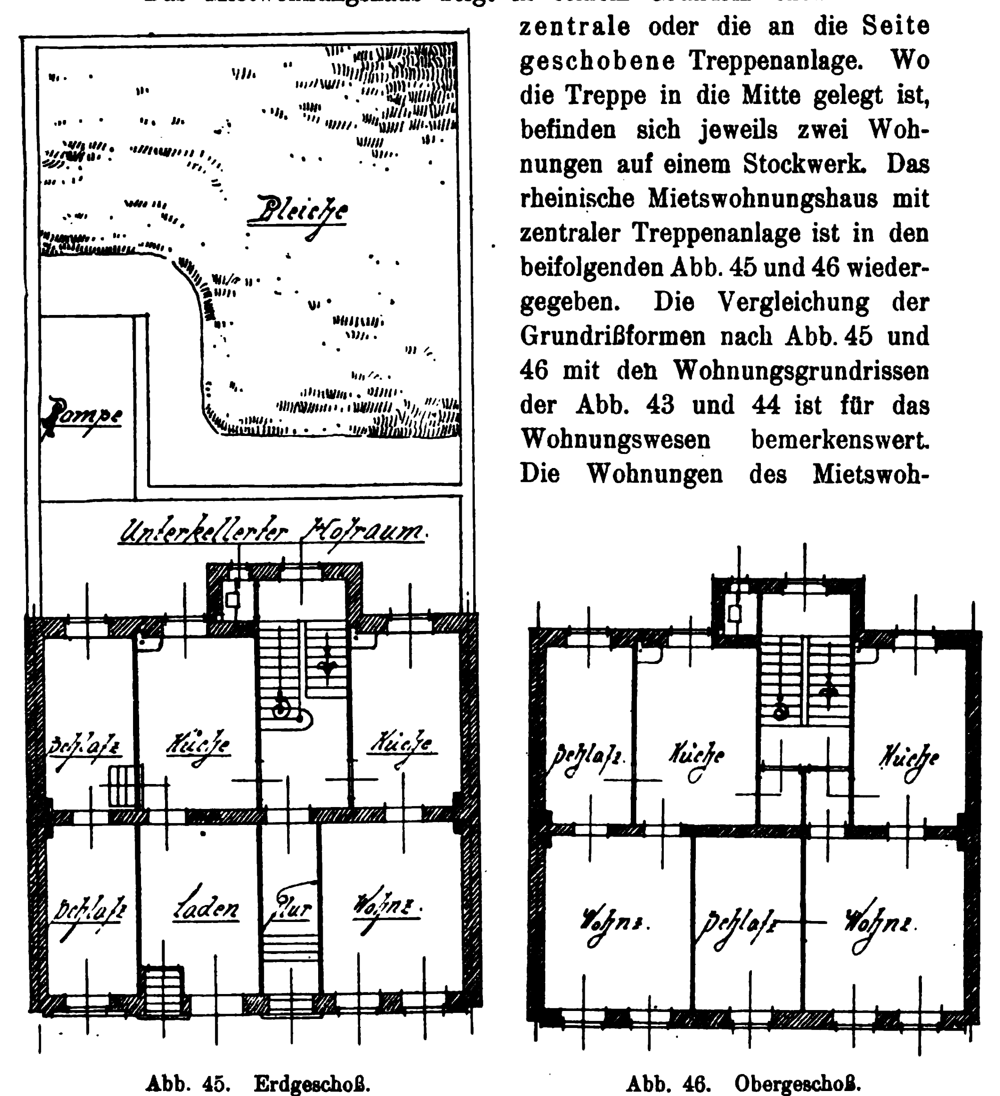


Abb. 45. Erdgeschoß. Abb. 46. Obergeschoß.

Abb. 45 u. 46. Kleinwohnungsgebäude. Maßstab 1 : 200. Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 81.

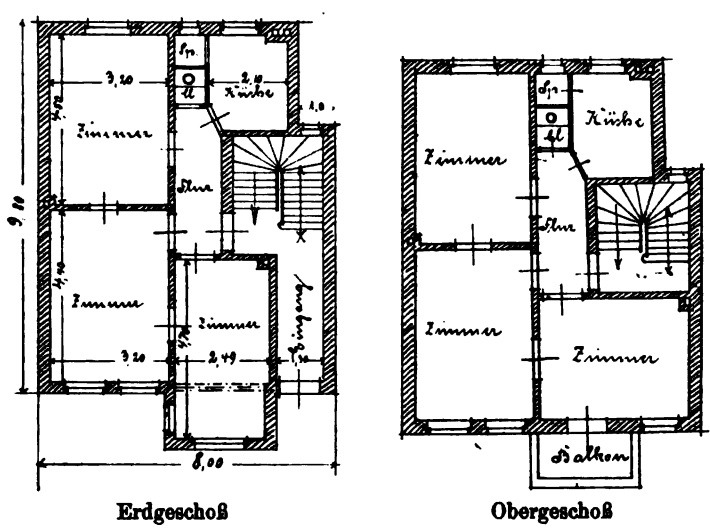
Die übliche Bauhöhe des Mehrwohnungshauses beträgt in den Rheinischen Großstädten (Elberfeld, Barmen u. a.) drei Geschosse und ausgebautes Dachgeschoß oder auch vier Vollgeschosse. Durch das Einziehen einer Wand im Treppenhaus ist in Abb. 45/46 für die Wohnungen in den oberen Stockwerken ein kleiner Vorflur geschaffen. Wohnungen mit den ungünstigen Eigenschaften der Abb. 43 und 44 kommen hier nicht in Frage. Als Mietspreis wurden in den Bauten dieser Gattung in Elberfeld-Barmen vor dem Krieg 95—100 M. für das Zimmer berechnet.

Die Anlage von Hofwohnungen ist im Westen Deutschlands an sich weniger verbreitet als im Osten (oben S. 174). Wo der Bau von Hinterwohnungen erfolgt, ergibt sich bei dem Rheinischen Mehrwohnungshaus eine erheblich bessere Ausführung als bei der Berliner Mietskaserne. Die beifolgende Abb. 47 zeigt ein Rheinisches Kleinwohnungsgebäude mit Hofwohnungen, deren Anordnung zwar nicht als schlechthin vorbildlich gelten kann, aber gegenüber der Bauform Abb. 42 oben S. 297 wesentliche Vorzüge aufweist. Das Hofgebäude ist hier lediglich eine Wiederholung der Vorderwohnung. Die bautechnisch und wohnungstechnisch unvorteilhaften Seitenflügel fehlen vollständig. Denkt man sich die Bauform der Abb. 47 reihenmäßig nach rechts und links fortgesetzt, so entsteht innerhalb der Reihe von selbst eine durchlaufende Hofstraße; eine

Abb. 47. Kleinwohnungsgebäude mit Hintergebäude (viergeschossig). Aus Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse, S. 54.

Anordnung, die sich bei Neuaufteilung von Gelände unschwer durchführen läßt.

Das Mietswohnungshaus mit seitlich gerückter Treppenanlage scheidet sich nach seinem Grundriß und demgemäß nach der Beschaffenheit der Wohnungen in zwei Unterarten; es enthält entweder nur eine Wohnung auf jedem Stockwerk oder zwei und mehr Wohnungen. Die Abb. 48 gibt den Typus des Vierfensterhauses wieder, der nur eine Wohnung auf dem Stockwerk hat und der Bautätigkeit in Lübeck entnommen ist.



Erdgeschoß **Obergeschoß**

Abb. 48. Kleinwohnungsgebäude in Lübeck (viergeschossig).

Das Haus der Abb. 48 hat vier Wohngeschosse; die Wohnungen eines jeden Geschosses sind gegen die Treppe abgeschlossen und besitzen einen eigenen geräumigen Flur. Vollständige Durchlüftung der Wohnungen und des Treppenhauses ist hier vorhanden. Das Klosett befindet sich innerhalb der Wohnung. Ähnliche Ausführungen finden sich in Münster i. W.

Sind dagegen mehrere Wohnungen auf einem Geschoß angelegt, so ist diese zweite Unterform des Mietswohnungshauses mit seitlich angebrachter Treppe weniger günstig als die Abb. 45 (zentrale Treppe). Vgl. die in meinen „Rheinischen Wohnverhältnissen“ mitgeteilten Grundrisse und die hier oben S. 295 wiedergegebenen Einwendungen. —

Die nächste Abb. 49 zeigt eine Straße von breiten Abmessungen mit dreigeschossigen Gebäuden in geschlossenem Reihenbau besetzt. Die Straße ist in erheblicher Ausdehnung von dem Beschauer zu überblicken; hierbei kann das günstig wirkende Straßenbild in seinen Einzelheiten gut aufgenommen werden. Die umfangreiche Anlage wurde durch eine Baugenossenschaft (Beamtenwohnungsverein Berlin) hergestellt,

großen Baublöcke durch Block- und Hofgenossenschaften empfiehlt ein Vorschlag von Prof. Ad. Zeller, Zeitschr. f. Arch. u. Ingen.-wesen, 1919, S. 34f.

4. Das Familienhaus (Kleinhaus).

§ 71. Das Familienhaus (Eigenwohnhaus) darf als die günstigste Wohnform bezeichnet werden. In Deutschland — und nur hier — in der spekulativen Bautätigkeit stark zurückgedrängt, zeigt das Einfamilienhaus seine bautechnische Überlegenheit überall, wo seine Ausführung nicht durch spekulative Interessen und verfehlte verwaltungstechnische Maßnahmen verhindert wird und die Auftreibung der Bodenpreise durch Zwischenmänner und Baustellenhandel unmöglich ist. Nach der seitherigen Lage der Dinge ist dies in Deutschland insbesondere der Fall bei der unter Ausschaltung der Bodenspekulation durch Staat, Gemeinde, Arbeitgeber und Bauvereinigungen ausgeübten Bautätigkeit.

Auch bei dem Familienhaus sind die Bautypen nach Form und Grundriß in gänzlich freistehende Häuser, in Doppel- und Gruppenhäuser und in Reihenhäuser zu unterscheiden. Die folgenden Abb. 50 und 51 geben Beispiele der von der Stadt Ulm unter vollständiger Ausführung zahlreicher Straßen und in verschiedenen Bauformen seit 1903 errichteten Einfamilienhäuser. (Die ersten, seit 1894 begonnenen städtischen Wohnbauten wurden als Zweiwohnungshäuser errichtet.) Sie zeigen, was eine tüchtige Verwaltung auf dem Gebiet des Wohnungswesens zu leisten vermag, und dürfen nach jeder Richtung als vorbildlich gelten. Die Häuser sind nicht allein durch ihre vortreffliche Ausführung bemerkenswert; sie veranschaulichen außerdem die günstige Wirkung des Einfamilienhauses für die allgemeine Gestaltung des Stadtbildes.

Die hier wiedergegebenen Häuser sind typische Arbeiterhäuser. Das Baugewerbe kann sie ohne weiteres ausführen, wo die Bodenauftreibung nicht hindernd dazwischen tritt. Daß es möglich ist, in Deutschland solche Wohnungen zu bauen, die ohne Unterstützung und Almosen zu ihrem vollen Wert bezahlt werden, ist vielleicht die schlimmste Anklage, die gegen das heutige System der Kasernierung und der gedrängten Bauweise erhoben werden kann.

Die Häuser sind teils als Doppelhäuser (je zwei Häuser zusammengebaut), als Vierfamilienhäuser (je vier Häuser zusammengebaut) und als Reihenhäuser errichtet. Für die Verzinsung und Tilgung, durch die das Haus nebst Garten in 50—60 Jahren schuldenfreies Eigentum wird, sind jährlich zu zahlen: Abb. 50 301,75 M., Abb. 51 297,50 M., also ein den Aufwand für die gewöhnliche Mietswohnung nicht oder nicht wesentlich übersteigender Betrag (Preislage vor dem Kriege). Wegen der Einzelheiten, der Grundrisse, Baukosten, Straßenanlagen usw. s. unten Teil VII.





Architekt Regierungsbaumeister Holch-Ulm.

Abb. 50 u. 51. Einfamilien-Doppelhäuser in Ulm.



Abb. 52. Sechsreiher. Siedelung Gronauer Wald-Berg. Gladbach.



Neugebauer und Schmidt-Altona.

Abb. 53. Einfamilien-Reihenhäuser Siedelung Steenkamp-Bahrenfeld bei Altona.

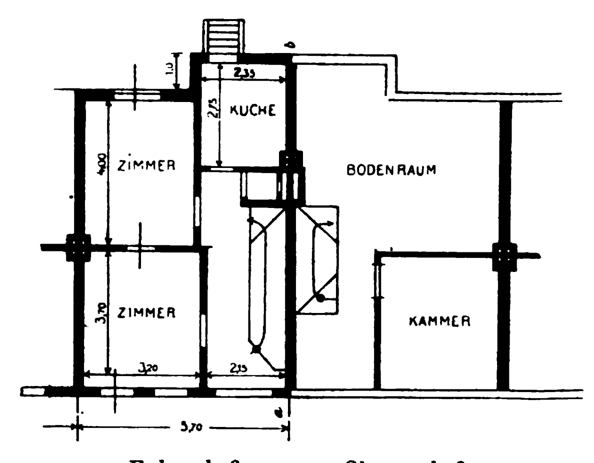
Städtischerseits wurde durch die Stadtgemeinde Görlitz im Jahre 1914 eine Kleinhaussiedelung erbaut, deren Reihenhäuser bei niedrigen Baukosten — 4300 M. und 4800 M. für das Kleinhaus mit drei bzw. vier Wohnräumen — in Aufbau und Grundriß gute Lösungen darstellen. In großem Umfang wurden neuerdings Kleinhausanlagen durch Reich und Staat, durch Arbeitgeber und Bauvereinigungen errichtet. Aus der gemeinnützigen Bautätigkeit zeigt die beifolgende Abb. 52 ein Beispiel des Sechsreihers der Siedelung Gronauerwald-Berg. Gladbach, Bauzeit 1915. Die Gruppe von sechs Kleinhäusern enthält Wohnungen zu 21 M., bestehend aus Wohnküche und Spülküche im Erdgeschoß, 2 Schlafzimmern im Obergeschoß und 1 Schlafkammer im Dachgeschoß mit insgesamt 58 qm Wohnfläche; und Wohnungen zu 35 M., bestehend aus Wohnküche, Spülküche, Speisekammer und Stube im Erdgeschoß, 2 Zimmern und 1 Kammer im Obergeschoß und 1 Schlafraum im Dachgeschoß mit insgesamt 84 qm Wohnfläche. Die Gartenzubehör beträgt 500 bzw. 700 qm. Die Abb. 53 ist gleichfalls der gemeinnützigen Bautätigkeit entnommen. Die Siedelung umfaßt Einfamilienhäuser nach mehreren Typen, unter denen sowohl die kleine wie die mittlere Kleinhausform vertreten ist. Die hervortretenden Fenster entsprechen dem in Bremen und Hamburg früher üblichen, als „Auslucht" bezeichneten Ausbau, dessen Wiederaufnahme eine erfreuliche Wirkung ergibt. — Abbildungen der von Theodor Fischer errichteten Anlage für die Kleinwohnhauskolonie der Bauhandwerksgesellschaft Neu-Westend-München s. Zeitschr. „Der Profanbau", Bd. VIII, 1912, S. 381.

Das Zweiwohnungshaus, das auf jedem Geschoß eine selbständige Wohnung enthält, wird regelmäßig als Doppelhaus oder in geschlossener Reihe, seltener wohl als freistehendes Haus erbaut. Die hauptsächliche Verschiedenheit der Grundrißform ergibt sich aus der Treppenanlage; die Treppe des Zweiwohnungshauses ist entweder für beide Haushaltungen gemeinsam, oder es wird für jeden der beiden Haushalte Eingang und Treppe gesondert angelegt; vgl. Abb. 106.

Bei verkäuflichen (nicht im Besitz der bauenden Unternehmung oder Genossenschaft verbleibenden) Kleinhäusern wird öfter seitens des Erwerbers die Anlage einer vermietbaren Wohnung gewünscht, durch deren Mietzins der Hauskäufer einen Teil des Kaufpreises decken kann. In der Mehrzahl der Fälle wird jedoch — bei den Verkaufshäusern wie bei den Miethäusern — dem Einfamilienhaus der Vorzug gegeben, so in den Ulmer Bauten und in zahlreichen neueren Siedelungen. Vgl. ferner die Darlegungen von H. Grothe bezüglich der Erfahrungen in Duisburg-Wedau: „Die ersten Mieter kamen aus der Großstadt und wehrten sich gegen Einfamilienhäuser, Gärten und Ställe. Die Frauen verlangten nach abgeschlossenen kleinen und billigen Geschoßwohnungen, in denen sie möglichst wenig Arbeit hätten. Wir ließen uns von dieser Wohnungsentartung beeinflussen . . . . jetzt aber schreit alles, belehrt durch den Krieg, nach Gärten, Ställen und Einfamilienhäusern; Rhein. Blätter f. Wohnungsw., Dezember 1917, S. 196.

Eine bemerkenswerte Reihe von Kleinhaustypen wird von Oberbaurat Holzer-Augsburg veröffentlicht, das Einfamilienhaus und das

Zweiwohnungshaus umfassend und seitens der Stadtgemeinde Augsburg zur Ausführung bestimmt. Die Einwohnungshäuser enthalten bei einer Baustellenbreite von 5,24 m Wohnküche, bzw. Wohnzimmer und Küche, Schlafzimmer, Gang und Abort im Erdgeschoß, zwei Schlafkammern im Obergeschoß, hierzu Dachkammer, Boden und Stall. Bei den Zweiwohnungshäusern wurde in Anlehnung an die Kleinhäuser der Fuggerei (oben S. 246) für Erdgeschoß und Obergeschoß je ein getrennter Eingang angelegt; die gleiche Ausführung ist noch heute in den Niederlanden üblich; s. Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 100, 149 u. öfter. Eine Abwandlung dieses Zweiwohnungstypus trennt die beiden Eingänge in der Weise, daß die Kleinhausreihe zwischen zwei Straßen gestellt und der Zugang zu dem Erdgeschoß von der ersten, der Zugang zu dem Obergeschoß von der zweiten Parallelstraße genommen wird; ob diese Anordnung gegenüber dem Einfamilienhaus einen wesentlichen Vorteil bieten wird und die angestrebte Trennung in der Wohnungsbenutzung vollständig gewährleistet, wird man, bei aller Beachtlichkeit des Vorschlages, nicht für unbedingt gesichert halten. S. Holzer, Kleinwohnungstypen, Zeitschr. f. Wohnungsw. in Bayern 1918, S. 76 f.



Erdgeschoß Obergeschoß
Abb. 54. Einfamilien-Reihenhaus (Bremen).

Durch private Unternehmer wurde das Einfamilienhaus in den Großstädten Deutschlands seither in größerem Umfang noch in Bremen gebaut, wo die Form des geschlossenen Reihenbaues überwiegt. Die beifolgende Abb. 54 zeigt einen der von der spekulativen Bautätigkeit errichteten marktgängigen Typen. Die Häuser werden von privaten Bauunternehmern in größerer Zahl als Reihenhäuser — etwa 20 bis 25 Häuser zugleich — aufgeführt und an reale Käufer verkauft, die sowohl Anzahlung wie Abzahlung leisten. Als Anzahlung werden regelmäßig mindestens 10 % der Kaufsumme gegeben.

Das Haus der Abb. 54 enthält bei 5,70 m Straßenfront im Erdgeschoß zwei Zimmer und Küche, im Obergeschoß eine Kammer und reich-

liches Nebengelaß. Es ist das alte Dreifensterhaus, das sich auch hier als eine zweckmäßige, günstige Form des Städtebaues zeigt. Die Räume haben durchweg reichliche Belichtung und Lüftung. Der Kaufpreis des fertigen Hauses betrug bis ca. 1912 5800 M. Eine zweite vielverbreitete Hausform zeigt, bei einer nur wenig breiteren Baustelle von 5,90 m und einem Kaufpreis von 6000 M., im Erdgeschoß drei Räume und Waschküche, im Oberstock eine größere Schlafkammer. Vgl. Handbuch, 3. Aufl., S. 311 f., wo auch das Beispiel der von Bremer Privatunternehmern gebauten Zweiwohnungshäuser wiedergegeben ist. Wegen der Zurückdrängung des Ein- und Zweiwohnungshauses in der Wohnweise der Minderbemittelten s. oben S. 168; bezüglich der neueren Bestrebungen zur Förderung des Bremer Einfamilienhauses s. oben S. 264 und Abb. 32.

In Bremen sind bisher die Bebauungspläne im wesentlichen allmählich gemäß dem Fortschreiten der Bebauung aufgestellt worden (ähnlich wie in England) ohne Ausarbeitung eines allgemeinen amtlichen Bebauungsplanes. Für die oberen und mittleren Klassen wurde hierbei, wie früher erwähnt, die Bauform des Einfamilienhauses im allgemeinen beibehalten. Die ästhetische Wirkung, die das Eigenhaus für die Gestaltung des Stadtbildes ausübt, wird von Prof. E. Högg in folgende Sätze zusammengefaßt: „Trotz alledem sehen in Bremen die neuen Stadtteile erfreulicher aus, als die gleichzeitig nach einheitlichem Plan entstandenen Erweiterungen anderer Städte. Das liegt aber nicht an der Art ihrer Entstehung, sondern lediglich an der Bauweise der die Straßen einsäumenden Häuser, an dem Einfamilienhaus. Mag eine Straße noch so ungünstig gezogen sein, immer wird sie ungleich befriedigender wirken, wenn sich hinter blühenden Vorgärten und schattenspendenden Baumreihen behagliche einstöckige Wohnhäuser erheben, als wenn fünfstöckige, protzenhaft überladene Mietskästen Berliner Stils die staubige Straße begrenzen. Das Einfamilienhaus macht Bremen im Sommer zu einer Gartenstadt, und man vergißt, wenn man durch ihre stillen Wohnstraßen hinwandelt, alle Fehler des Stadtplanes und freut sich, daß in deutschen Landen noch eine Stadt übrig geblieben ist, die sich die uralte deutsche Wohn- und Bauweise so unwandelbar bewahrt hat" (Der „Städtebau" 1908, Bd. V, S. 106). —

Aus dem Baugebiet der Bremer Umgebung sei hier noch das Beispiel des niederdeutschen Arbeiterwohnhauses angeführt, das als Doppelhaus mit Seitenabstand errichtet wird. Die Grundrisse sind gemäß den Bedürfnissen des gewerblichen Arbeiters ausgestaltet. In der Ausführung der Abb. 55—56 (Architekt H. Wagner, Bremen) enthält das Erdgeschoß Wohnküche, Spülküche und Kammer; im Dachgeschoß sind drei Schlafräume untergebracht. Die Baukosten des Hauses (halbes Doppelhaus) betragen 4000 M. (Preisstand 1912). Das Haus der Abb. 57—58 zeigt eine etwas einfachere Ausführung; das Erdgeschoß enthält die gleichen Räume, wie das vorige, das Dachgeschoß dagegen nur zwei Schlafräume. Die Baukosten beliefen sich hier auf 3500 M. für das halbe Doppelhaus. Die Häuser dürfen als gute Vorbilder der privaten Bautätigkeit im Arbeiterwohnungsbau gelten.

Vielfach begegnet man der irrtümlichen Annahme, als ob das Kleinhaus schlechthin gleichbedeutend mit Eigenbesitz, das Großhaus gleich-

bedeutend mit Mietswohnung sei. Dies ist keineswegs der Fall. Das Kleinhaus dient in den Flachbauländern in gleicher Weise der Vermietung und dem gewerbsmäßigen Hausbesitz wie in Deutschland die



H. Wagner-Bremen.

Abb. 55. Einfamilien-Doppelhaus.

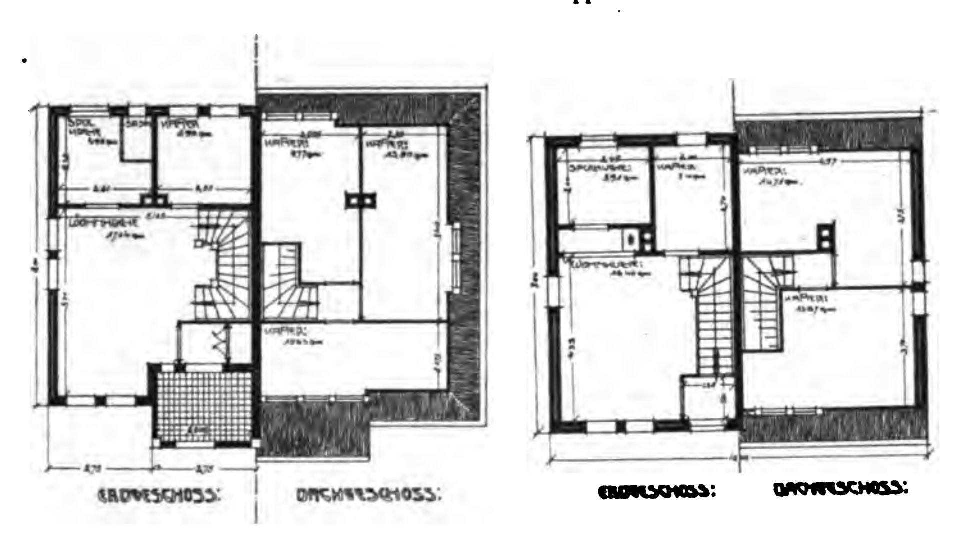


Abb. 56. Grundriß zu Abb. 55.

Abb. 57. Grundriß zu Abb. 58.

Mietskaserne. Wo das Einfamilienhaus oder Einwohnungshaus die Normalform der Wohnungsproduktion bildet, wird es selbstverständlich allgemein als Kapitalsanlage und Miethaus genutzt.

Neben der Hausform im eigentlichen Sinne ist bei den Bauten der Abb. 50f. die Zuteilung eines Stückes Produktivland und die eigene Freifläche zu beachten; s. oben S. 80, 212 und 257. Vgl. weitere Beispiele ausgeführter Kleinhausanlagen unten Teil VII.

Die neuere Bautätigkeit hat in Deutschland zahlreiche vorbildliche Anlagen für den Kleinhausbau hergestellt; hierzu treten die durch Überlieferung erprobten Bauformen der benachbarten Flachbauländer Holland und Belgien, so daß Anregungen aus der Praxis in hinreichendem Maße vorhanden sind. Daß indes die Aufstellung bautechnischer Vorbilder allein den Kleinhausbau nicht hervorbringt, haben wir zur Genüge gesehen. Zweifellos ist es gelungen, in weiten Kreisen den



H. Wagner-Bremen.

Abb. 58. Einfamilien-Doppelhaus.

Wunsch nach Abkehr von der Mietskaserne zu erwecken; aber es ist — erinnert sei an die Einfamilienhausbewegung der 70er Jahre — nicht das erste Mal, daß solche Bestrebungen in der neueren Entwicklung hervortreten; sie sind, da sie sich auf Agitationen beschränkten und den Ursprung der Entwicklung nicht untersuchten, ohne durchgreifenden Erfolg vorübergegangen. Unsere Arbeit im Städtebau muß sich darauf richten, den Zwang der Einrichtungen und Maßnahmen zu beseitigen, die heute in Deutschland dem Flachbau entgegenstehen und die die marktmäßige, privatgewerbliche Herstellung des Klein-

hauses willkürlich verhindern; anderenfalls bleiben auch die besten Anregungen fruchtlos.

Über die Voraussetzungen und die Hemmnisse des Kleinhausbaues, die auf den verschiedenen Gebieten der Bodenentwicklung liegen und deshalb in den einzelnen Teilen des Handbuchs behandelt werden, vgl. die entsprechenden Stichworte des Sachregisters.

5. Die künstlerische Bewertung der Hausformen.

§ 72. Die Alten haben in einer fast abergläubischen Weise an Zahl und Maß im Bauwesen gehangen. Ein Zahlensystem war die Baukunst des Hippodamos. Zahlenverhältnisse bilden die Lehre und die künstlerische Forderung des Vitruv wie des Alberti. Zahl und Abmessung waren die Grundlage der Gotik und des Aufbaues unserer bewunderten Dome. Fast möchte man wünschen, daß den neuzeitlichen Baumeister etwas von jener — wenn auch zum Teil übertriebenen — Verehrung der Alten für das Zahl- und Maßverhältnis überkäme.

Das Gesetz, das uns sagt, daß von den Abmessungen die Schönheit abhängt, zeigt sich nirgends so klar als in der Bewertung der Hausformen. Unsere Architekten verlangen, daß ihnen im Städtebau Gelegenheit gegeben werde, künstlerisch zu schaffen; sie sollen richtiger sagen: Gelegenheit, in solchen Maßverhältnissen zu schaffen, daß eine künstlerische Wirkung möglich ist. Bei der Mehrzahl der zuvor betrachteten Hausformen, zu deren Errichtung unser Baugewerbe gezwungen wird, ist eine künstlerische Gestaltung ausgeschlossen, und wenn man sie vom Sockel bis zum Dach mit Aufputz, Ornamenten, Sezessionslinien und Türmchen bedeckte. Die Abmessungen entsprechen nicht den für den Wohnhausbau vorausgesetzten Verhältnissen.

Es gibt wohl kaum eine höhere Aufgabe als die des Architekten, für Gott und die Menschen das Haus zu bauen. Wie aber das Gotteshaus seine Weihe verliert, wenn man es den Wechslern und Händlern preisgibt, so wird das Haus des Menschen verdorben, wenn man es zu einem Massenpferch erniedrigt. Die Häßlichkeit jener Bauten nach Abb. 41—44, die unsere Städte verunstalten, liegt nicht in ihrer Nüchternheit; sie würden, wenn man sie mit Säulen und Karyatiden überzöge, noch viel häßlicher, weil noch unwahrer wirken. Das Wohnhaus muß seine Bestimmung ausdrücken, dem Menschen zu gehören, ihm Frieden, Sicherheit und Besitz zu bieten, und nur wo diese Bedingung noch erfüllbar ist, läßt sich die äußere Form künstlerisch gut gestalten.

Der wohltuende Eindruck, den die Bautypen Abb. 50f. und einige später zu besprechende Beispiele des Reihenhauses bei dem Beschauer hervorbringen, beruht auf einer klaren ästhetischen Wirkung; es ist

die volle Übereinstimmung zwischen Form und Inhalt, die harmonische Verkörperung des Zweckgedankens. Das Haus, wie wir es in diesen Beispielen sehen, erweckt in seiner Erscheinung — es gibt dafür keinen treffenderen Ausdruck — die Vorstellung der „Häuslichkeit“. Hierdurch bekommt es Charakter und empfängt es Individualität. Die Wirkung wäre sofort aufgehoben, wenn man die Grundform, unter unveränderter Beibehaltung des gleichen Stils und des gleichen Materials, zu einem Massenmietshaus für 40 Familien vergrößerte; eine unerträglich häßliche Mißbildung würde daraus entstehen. Die Entwicklung des Städtebaues während der letzten 30—40 Jahre hat uns reichlich Gelegenheit gegeben, die großen Wohnhausformen zu erproben. Das einfache Backsteinhaus und der schlichte Putzbau, die als Kleinhaus vortrefflich wirken, werden zu abstoßend unschönen Kasten, wenn man sie in gleicher Ausführung auf die Abmessungen der Mietskaserne vergrößert. Es bleibt in solchem Falle nichts übrig als eine Veränderung durch Aufputz.

In zahlreichen Städten können wir durch Vergleichung der älteren und neueren Bauten diese Verhältnisse feststellen. Häufig finden wir in den Städten die Versuche von Baumeistern, zunächst das alte Kleinhaus des örtlichen Baustils einfach auf das Maß der großen Hausbauten zu vergrößern; das Ergebnis sind gänzlich formlose Bauten und die Erfahrung lehrt schnell, daß hier zu „Verzierungen“, natürlich aus Stuck, Zink, Blech u. dgl. gegriffen werden muß. Auch die Übertragung örtlicher Motive (wie etwa die Formen der Abb. 53) vom Kleinhaus auf das Vielwohnungshaus führt zu Geschmacklosigkeiten.

Hieraus ergibt sich nun die nächste Folgerung. Das Massenmietshaus muß eine bessere „Ausstattung“ bekommen; es ahmt die Formen des Monumentalbaues nach: es wird zum Palazzo — der auf 20 m Straßenfront 40 Wohnungen enthält; oder zur Burg, zum Ritterschloß, zum Barockmuseum. Die Bauunternehmer und der Sinn für Reklame überbieten sich in Steigerungen. Die Heranziehung hervorragender Kräfte mag im einzelnen den schlimmen Ungeschmack vermeiden, für die herrschaftliche Wohnung sogar imponierende Fronten entwerfen. Aber um ein Stadtbild künstlerisch zu gestalten, bedarf es, gemäß unseren Erörterungen S. 75 und 227, der Übereinstimmung von Form und Inhalt.

Eine unerschöpfliche Fülle von Stilformen wird auf das Äußere des Vielwohnungshauses verwendet. Im Innern werden bei den unternehmermäßigen Bauten die Ein- und Aufgänge „verziert“; das an sich dunkle Treppenhaus wird durch farbige Fenster völlig verfinstert; die Flure werden durch Stuck und Malerei geschmückt. Ein Übermaß von Aufwand und ein aufdringlicher Luxus sollen den Eintretenden empfangen (und den Vorwand für die Hinaufschraubung der Beleihungs-

taxe bieten). Die Baukosten erhöhen sich hierdurch stark, eine der Ursachen der Verteuerung durch die gedrängte Bauweise. — Aber hierbei hat es nicht sein Bewenden. Der ganze Aufputz ist von geringer Haltbarkeit und ganz unpraktisch. Der Zierrat an den Außenmauern verwittert rasch; die Ausschmückung im Innern verblaßt und zerfällt in wenigen Jahren. Die Reparaturen hören nicht auf und steigern sich bei einigermaßen guter Instandhaltung über das wirtschaftliche Maß. Am schlimmsten gestalten sich die Verhältnisse in der Kleinwohnung, die in kürzester Zeit heruntergewohnt ist. Der Hausbesitz leidet unter einer dauernden Last hoher Unkosten, und das Haus gilt nach wenigen Jahren als veraltet und „unmodern".

In unseren deutschen Großstädten wird ein auf Spekulation gebautes Mietshaus häufig nach 20 Jahren als alt, nach 5 Jahren als unmodern bezeichnet; dabei darf man sicher sein, daß die auf dem „alten" Haus lastende 90 oder 95 %ige Verschuldung in der Zwischenzeit nicht um einen Pfennig vermindert, sondern nach Möglichkeit erhöht worden ist — als ob nach dieser Richtung der Bau mit der Zeit an Wert gewinne. In den Flachbauländern ist bei dem Kleinhaussystem diese Auffassung unbekannt; Wohnhäuser, die vor 20 Jahren gebaut wurden, gelten dort im allgemeinen nicht als minderwertig, obwohl an der etwaigen Verschuldung regelmäßig getilgt wird. — Für das „moderne" Haus werden die Unkosten auf 40 % der Miete für 1918 angegeben, oben S. 117; i. J. 1919 ist wohl eine weitere Steigerung erfolgt.

Das Wohnhaus muß in seinen Abmessungen der ihm zukommenden Bestimmung entsprechen, wenn es künstlerisch befriedigend gestaltet werden soll. Ganz besonders gilt dies für das Gebiet der Kleinwohnung. Der Grundsatz des Städtebauers muß hier lauten: selbständige Formen für den Kleinwohnungsbau. Das Wohnhaus, das wir für die Hauptmasse unserer städtischen Bevölkerung gebrauchen, erträgt nicht die Abmessungen des Palastbaues. Es hat ebensowenig zu tun mit dem Monumentalbau, dem großen Geschäftshaus, den Banken und den Warenhäusern, für die unsere Architekten längst die richtige Form gefunden haben. Für das Wohnhaus findet man sie ebenso sicher, wo der Zwang beseitigt ist, in fehlerhaften Formen zu bauen, denen der Stempel der Sachwidrigkeit aufgeprägt ist.

Literatur.

Vgl. die oben § 11 f. und 21 f. und im Text angegebenen Schriften; ferner

P. Schultze-Naumburg, Kulturarbeiten, Bd. I, III und IV. München 1904.

Die künstlerische Gestaltung des Arbeiterwohnhauses. Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, Nr. 29, Berlin 1906, mit Beiträgen von Osthaus, Muthesius, Brandts, Schultze-Naumburg, Riemerschmid, Henrici, Encke.

J. A. Lux, Der Städtebau. Dresden 1908.

Caesar, Alte und neue Baukunst im Regierungsbezirk Wiesbaden. Berlin 1909.

Karl Scheffler, Die Architektur der Großstadt. Berlin 1913.
Fr. Ostendorf, Sechs Bücher vom Bauen. Berlin 1914.
Paul Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus. Leipzig 1915.
Rud. Eberstadt, Zur Geschichte des Städtebaues. Zeitschr. „Kunst und Künstler". Berlin 1916, H. 9 und 10.
Paul Ehmig, Das deutsche Haus. Berlin 1916.
Fritz Schumacher, Grundlagen der Baukunst. München 1919.
Karl Scheffler, Der Geist der Gotik. Berlin 1919.

Dritter Abschnitt.

Bauordnung.

1. Die einzelnen Gebiete der Bauordnung.

§ 73. Das Gebiet der Bauordnung besitzt für den Techniker und für den Laien zwei verführerische Eigenschaften: die Mannigfaltigkeit der zu Gebote stehenden Mittel und die Unmittelbarkeit des Eingreifens in das Wohnungswesen. Auf die Bauordnung wird deshalb mit Vorliebe bei der Behandlung und bei der Reformierung unserer Wohnverhältnisse hingewiesen. An praktischen Versuchen der Betätigung hat es demgemäß hier nicht gefehlt: von allen Gebieten des Städtebaues ist das der Bauordnung bei weitem das unruhigste. Während in allen übrigen Teilen unserer bodenpolitischen Entwicklung seit den grundlegenden Gesetzen der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts kaum eine Neuerung von Belang eingetreten ist, sind sich im Bereich der Bauordnung während der letzten Jahrzehnte in großer Zahl und mit einem reichlichen Umfang die Vorschriften gefolgt; und immer weitere Gaben wurden aus dem Füllhorn baupolizeilicher Regelung verlangt. Die äußere Wirkung des baupolizeilichen Gebots ist allerdings gesichert; jede Vorschrift kann verordnet und anbefohlen werden. Ob jedoch der gewünschte Erfolg, oder nicht vielmehr sein Gegenteil, erreicht wird, hängt durchaus von den bestehenden Voraussetzungen ab. Das Gebiet der Baupolizei bietet ein lehrreiches Beispiel für die Tatsache, daß Einzelmaßnahmen im heutigen Wohnungswesen sachlich wirkungslos sind und daß man einen ungünstigen Zustand nicht im Wege der nachträglichen Eingriffe richtig gestalten kann. Die Bauordnung bildet den Hauptbereich jener „Erträglichmacherei" im Städtebau, die die Grundlagen unangetastet läßt, dabei einen immer steigenden Aufwand an Geldmitteln, obrigkeitlicher Regelung und Beamtenapparat fordert und durch die Erwartungen, die sie stets von neuem erweckt, in Wirklichkeit die bekämpften Mißstände festigt.

Gerade unsere baupolizeilich am schärfsten regulierten Neubaubezirke sind es, die in Deutschland eine minder günstige Entwicklung des Wohnungswesens aufweisen (oben S. 87, 111 f. und 174 f.), während in anderen Ländern, parallel mit der naturgemäßen Abflachung der Grundrente, die Stadterweiterung zu einfacher Behandlung der Wohnverhältnisse führt. Schon dieser Umstand muß Bedenken gegenüber dem heutigen System der Bauordnung erwecken. Wir können geradezu eine Staffel aufstellen für die Wechselbeziehungen von Bodenpreistreibung, Bauweise und Bauordnung. Je nach dem Bodenpreis und den hierdurch bedingten Bauformen — Flachbau oder Stockwerkshäufung — ändert sich das Wesen und der Umfang der baupolizeilichen Regelung. Unsere Baupolizei hat heute nicht die richtige Aufgabe, eine gesunde Entwicklung des Bauwesens vor Mißbrauch und Ausartung zu bewahren; sondern sie soll eine in ihren Grundlagen fehlerhafte Entwicklung durch Eingriffe und Zwangsvorschriften erträglich machen. Wir müssen deshalb zunächst auf die grundlegenden Bedingungen zurückgehen, die für die Betätigung der Baupolizei während des jüngsten städtebaulichen Abschnittes maßgebend waren.

Die Baupolizei zählt zu den ältesten Bestandteilen des Baurechts. Unbeschränkte Baufreiheit hat in keiner Periode unseres Städtebaues bestanden (oben S. 56). Die Gegenwart hatte hier nicht den Rechtssatz neu zu schaffen, sondern nur seine praktische Anwendung auszubauen. Gerade hierbei aber ergaben sich neue Voraussetzungen; der Kreis der bauenden Personen hatte sich seit den 70er Jahren geändert. In der früheren Zeit baute der Grundeigentümer sein Haus, wenn nicht durchgängig, so doch in großem Umfang für seinen eigenen Besitz und seinen eigenen Gebrauch. Man konnte ihm die bauliche Ausnutzung nach innen im wesentlichen ganz und nach außen insoweit überlassen, als nicht nachbarliche und allgemeine Interessen berührt wurden. Hier hat die neuere Form der Wohnungsproduktion eine völlige Wandlung herbeigeführt. Der Gewinn aus der intensivsten Bauweise wurde zu dem einträglichsten Geschäft. Zugleich kam ein neues Bauunternehmertum auf, das weder die Gebundenheit noch die Kenntnisse der älteren Zeit besaß.

Gegenüber einer solchen Entwicklung mußte allerdings die Verantwortung der Baupolizei in gewaltigem Maßstabe wachsen. Unsolides Bauen, Verwendung schlechten Materials, Gewinnsucht und Gewissenlosigkeit der Unternehmer, mangelhaftes technisches Können führten damals zu schweren Bauunfällen. Die Ausnutzung des Bodens wurde ins unerträgliche gesteigert. Es ist gewiß verständlich, wenn auch bedauerlich, daß unter diesen Verhältnissen die Baupolizei als ihr einziges und erstes Ziel ansah: die notwendige Standfestigkeit, die Solidität des

Bauens und gewisse Vorkehrungen gegen Feuersgefahr im Aufsichtswege vorzuschreiben, und zwar wurden allgemein gleichartige Anforderungen aufgestellt, die für jede Bauform ausreichend sein sollten und deshalb auf die größte berechnet waren.

Die zweite Grundlage für die baupolizeiliche Regelung wurde durch die zeitgenössischen Anschauungen über den Städtebau hergestellt, die wir aus früheren Erörterungen kennen. Das Großhaus und Vielwohnungshaus war die notwendige und beabsichtigte Folge des neuen Systems, wie es seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts im festländischen Städtebau ausgebildet wurde und dem jede Scheidung in den Hausformen und Berücksichtigung des Bedürfnisses der Hauptmasse der Bevölkerung unbekannte Dinge waren. Städtebauer und Hygieniker begegneten sich in der Forderung der breiten Straße und der kostspieligen Pflasterung, durch die es im übrigen durchaus nicht gelingen wollte, Licht und Luft in die Wohnungen selber hineinzubringen. Unter solchen Voraussetzungen entstanden somit die Bauordnungen, die auf die großen Hausformen und die Stockwerkshäufung berechnet waren und der Baupolizei die dreifache Aufgabe zuteilten: Standfestigkeit, Feuersicherheit, Interesse des Verkehrs.

Zu Anfang der 80er Jahre war die Erkenntnis der Mangelhaftigkeit der wohnungstechnischen Verhältnisse insofern durchgedrungen, als man die Vorschriften über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke für unzureichend hielt. Es begann die Ära der baupolizeilichen Eingriffe, die sich das Ziel setzen, das Vielwohnungshaus und die Mietskaserne „hygienisch zu verbessern“, während sie den Bautypus selber als unabänderlich hinnehmen. Zu den einflußreichsten Bauordnungen jenes Abschnitts zählt die Berliner Bauordnung von 1887; die Stockwerkszahl wurde begrenzt und beschränkt, in der Treppenanlage, der Hofbreite und in einer Reihe technischer Einzelheiten wurden Vorschriften erlassen, deren Wirkung wir oben S. 300 erwähnt haben. Die Bauordnung von 1887, die für Berlin bei der bestehenden Bauweise der Mietskaserne in der Tat einen Fortschritt brachte, wurde teils auf eine Reihe von Städten und städtischen Vororten unmittelbar übertragen, teils wurde sie in ihren Grundzügen als Vorbild mit geringen Abänderungen benutzt.

Zu der Übertragung der Berliner Bauordnung von 1887 auf die Vororte von Groß-Berlin bemerkt Paul Voigt: „Diese neue Bauordnung hielt die Königliche Regierung in Potsdam für so ideal, daß sie nichts Eiligeres zu tun hatte, als sie unter dem 24. Juni 1887 auf fast sämtliche Vororte auszudehnen, denen damit das System des Massenmietshauses von Obrigkeitswegen direkt aufoktroyiert wurde. Selbst für die schönen Villenorte im Südwesten wurde die fünfstöckige Mietskaserne als angemessene Bauart erklärt“; Grundrente und Wohnungsfrage in

Berlin, S. 127. In der hier dargelegten Weise wurden großstädtische Bauordnungen in Mittelstädten, Vororten, Kleinstädten und selbst in Badeorten mit ihren auf die Mietskaserne berechneten Ansprüchen der Treppenbreiten, Mauerstärken u. a. allgemein übernommen. Die Ausdehnung der gedrängten Bauweise wurde selbstverständlicherweise gefördert, indem man die ihr entsprechenden Anforderungen den Bauordnungen zugrunde legte. „In den Jahren 1885—1895 war es in den kleinen Städten üblich, die großstädtischen Bauordnungen, möglichst die von Berlin, als Vorbild zu benutzen, so daß Gebäudehöhen von 18—20 m ausdrücklich zugelassen und die Bestimmungen über Mauerstärken, Belastungen, Treppen, Brandmauern auf solche Hausungetüme zugeschnitten sind"; Paul Fischer, Archiv für innere Kolonisation, IX, 1917, S. 34. Zur Geschichte der Berliner Bauordnung von 1887, der die Stadtverwaltung damals einen lang hingezogenen Widerstand entgegensetzte, vgl. Ph. Nitze, Entwicklung des Wohnungswesens von Groß-Berlin, 1913, S. 79 f.

Eine Übersicht der stufenmäßigen Entwicklung der Bauordnung einer Stadt im Rheinland gibt Bauinspektor de Jonge in meinen „Rhein. Wohnverhältn.", S. 75 f. Bis zum Jahre 1895 bestanden in Elberfeld keine Vorschriften über eine Hoffreifläche, die durch die neue Bauordnung dieses Jahres erstmalig festgesetzt wurde (zu bemerken ist, daß im Rheinland das System der Hofwohnung wenig verbreitet ist). Als Gebäudehöhe wurde das Maß der Straßenbreite zuzüglich 6 m, mit einem Höchstmaß von 24 m, zugelassen; die Anzahl der Geschosse wurde beschränkt auf fünf Geschosse außer Keller und Dachgeschoß. Die ersten Bestimmungen über die offene Bauweise wurden im Jahre 1896 erlassen; die Scheidung der Stadt in einen Innenbezirk mit 75 % Bodenausnutzung und einen Außenbezirk mit 60 % Bebauung, 16 m Gebäudehöhe und drei Wohngeschossen außer Keller- und Dachgeschoß erfolgte im Jahre 1897. Nachdem die Bauordnungen wiederholt die Anwendung von Fachwerk beschränkt hatten, wurde im Jahre 1899 durch die Verordnung über landhausmäßige Bebauung das Holzfachwerk in ausgedehntem Maße wieder zugelassen. Zum Vergleich über die neuere Entwicklung des Bauordnungswesens im Auslande sei auf die Schilderung der Geschichte der Bauordnung in Arnheim in meinem „Städtebau in Holland", S. 223 f. hingewiesen.

Seit den 90er Jahren hat die Behandlung des Bauordnungswesens in der Praxis eine Umgestaltung erfahren. Zunächst wurde in den Bauordnungen von der Aufstellung einheitlich gleichartiger Bestimmungen für ein ganzes Stadt- oder Bebauungsgebiet abgesehen und man suchte durch gewisse Abstufungen den verschiedenartigen Bedürfnissen des Bauwesens Geltung zu verschaffen. Weiter wurde für Innenstadt und Stadterweiterung eine Reihe von verschiedenen Baugebieten Bauklassen, Staffeln usf. angeordnet, deren Zahl sich durch Unterteilungen und Ausnahmevorschriften stark vermehrte.

Für die neueren Anschauungen von der technischen und wirtschaftlichen Bedeutung des Bauordnungswesens sind die Arbeiten von R. Baumeister und die Betätigung der in dem Verein für öffentliche

Gesundheitspflege vereinigten Verwaltungsbeamten und Techniker von großem Einfluß gewesen. — Auf der Versammlung des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, Magdeburg 1894, wurde nach den Referaten von Adickes, Hinckeldeyn und Classen eine Anzahl von Leitsätzen aufgestellt, die sich auf die Behandlung des Bebauungsplanes und der Bauordnung beziehen. Die Leitsätze verlangen insbesondere: Beseitigung der auf Mietskasernen berechneten tiefen Baublöcke; Anlage von Wohnstraßen mit einfacher, für die verkehrslosen Straßen geeigneter Pflasterung; Ermäßigungen der baupolizeilichen Anforderungen für den Kleinhausbau gegenüber den großen Bauformen, Beschränkung der Stockwerkshöhe in den städtischen Außenbezirken. Vgl. „Die Notwendigkeit weiträumiger Bebauung bei Stadterweiterungen", S.-A. der Deutschen Vierteljahrsschrift für öffentliche Gesundheitspflege, Bd. XXVII, Braunschweig 1895. (Meine in den obenerwähnten Referaten S. 8 und 12 zur Begründung herangezogenen Untersuchungen sind bereits im Jahre 1892 in den Preußischen Jahrbüchern erschienen; die Schrift „Städtische Bodenfragen" ist nur ein späterer Wiederabdruck).

§ 74. Nach ihrem Geltungsbereich teilen sich die Bauordnungen in allgemeine und in örtliche; darnach unterscheidet man Landes- bzw. Provinzial-, Kreisbauordnungen, städtische Bauordnungen und endlich Sonderbauordnungen, die nur auf einen ausgesonderten Bezirk Anwendung finden. Die in den Bauordnungen enthaltenen Regelungen beziehen sich entweder auf die Ausführung der einzelnen Gebäude oder auf die Bauweise nach Gebäudegruppen und Bezirken.

A. Vorschriften über die Ausführung der einzelnen Gebäude. Die von der Bauordnung allgemein geregelten Gebiete sind:

1. Die Höhenausnutzung der Gebäude. Die zulässige Gebäudehöhe ist heute in Deutschland in den Städten fast durchweg abhängig von der Straßenbreite, die wiederum durch den Bebauungsplan festgelegt wird. Regelmäßig ist die Haushöhe der Straßenbreite gleichgestellt, so daß z. B. an einer 22 m breiten Straße die Gebäude eine höhe von 22 m haben dürfen. Im Stadtinnern, an hochwertigen, aber nicht sehr breiten Geschäftsstraßen, wird mitunter eine stärkere Ausnutzung gestattet. In Außenbezirken, Vororten und Landhausbezirken wird dagegen die Höhenausnutzung öfter beschränkt und eine geringere als die der Straßenbreite entsprechende Gebäudehöhe oder eine nicht überschreitbare Höchstzahl von Wohngeschossen vorgeschrieben.

Die vielstöckige Bebauung wird Stockwerkshäufung; die Bebauung mit einer geringen Anzahl von Geschossen wird Flachbau genannt. In den abgestuften Bauordnungen wird die vielstöckige Bebauung auch als „Hochbau" (Gegensatz zum Flachbau) bezeichnet.

2. Die Flächenausnutzung. Es ist heute allgemein unzulässig, ein Grundstück in seiner ganzen Fläche mit Gebäuden zu besetzen; vielmehr muß stets ein gewisser Teil frei bleiben. Im Stadtinnern ist das Verhältnis etwa 75 % Baufläche zu 25 % Freifläche, während in der Richtung nach den Außenbezirken der Anteil der Freifläche zunimmt. Neuerdings wird (wie in Berlin) die Flächenausnutzung eines Grundstücks vermindert im Verhältnis zur Tiefe und zum Abstand von der Straße;

eine Vorschrift, die der Anlage von Hofwohnungen entgegenzuwirken sucht (s. auch unten S. 339).

3. Die bauliche Anlage und Nutzung der Gebäude. Hierbei sind die Anforderungen der Hygiene zu berücksichtigen, insbesondere die Vorschriften über Belichtung und Besonnung der Räume, Höhe der Räume, die Zulässigkeit der Verwendung zu Wohn- und Aufenthaltszwecken (Verbot der Kellerwohnung u. a.), Anlage der Entwässerung u. a. m.

4. Bauausführung und Material. Die Vorschriften behandeln die Anforderungen, die an die einzelnen Hausformen nach den Bedingungen der Standfestigkeit und Feuersicherheit gestellt werden müssen, wobei die entgegengesetzten Formen, der Flachbau und die Stockwerkshäufung, zu berücksichtigen sind. Vorgeschrieben werden Mauerstärken, die sich nach der Anzahl der Geschosse abstufen; für jedes aufgesetzte Stockwerk muß jeweils die Mauer des darunterliegenden Geschosses verstärkt werden. Für große Hausformen sind ferner zu regeln: die Zahl der Ein- und Ausgänge, Durchfahrten usw.; die Treppenanlage nach der Breite, die sich mit der Zahl der Geschosse steigern muß, die Zugänglichkeit und die Bauausführung. Vorschriften werden gegeben über Anwendung und Beschaffenheit des Materials, wie Qualität der Ziegelsteine, Bedingungen der Verwendung von Holzfachwerk, Art der Bedachung (weich, Strohdach, bzw. hart, Schiefer, Ziegel u. dgl.) u. a. m.

B. Vorschriften über die Bauweise nach Gebäudegattungen und Bezirken. Die Bauordnung kann nicht nur für jedes einzelne Gebäude, sondern auch in einer nach Straßen oder Bezirken bemessenen Abgrenzung eine bestimmte Bauweise vorschreiben oder auch verbieten.

1. Die offene Bauweise (Gegensatz geschlossene Bauweise oder Reihenbau) schreibt vor, daß in bestimmten Straßen oder Bezirken jedes Gebäude auf allen vier Seiten oder mindestens, unter Anlehnung einer Seitenmauer an ein gleichartiges Nebengebäude, auf drei Seiten freistehen muß. Die erste Anordnung wird als ganz offen, die zweite als halboffen oder, da zwei Häuser zu einer „Gruppe" vereinigt werden, als Gruppenbau bezeichnet. Wird ein Baublock an zwei Längsseiten mit Reihenhäusern besetzt, während dagegen die beiden Querseiten offen bleiben, so daß die Luft frei hindurchströmen kann, so entsteht (nach der von mir gegebenen Definition) der „halboffene Reihenbau". — Die offene Bauweise ist empfehlenswert für Landhausviertel und allgemein für Außenbezirke, in denen es möglich ist, die Häuser oder Gruppen mit genügender Freifläche zu umgeben. Bei gesteigertem Bodenwert ist für Arbeiterviertel die offene Bauweise schwer durchführbar. Ob bei Stockwerkshäufung die offene Bauweise anzuwenden sei, ist bestritten.

Der von Bebauung frei zu haltende Abstand zwischen zwei Gebäuden wird als Freifläche oder auch als Wich bezeichnet. Unter Wich verstand man im älteren Städtebau den Zwischenraum, der von altersher vielfach zwischen zwei Gebäuden angeordnet wurde (s. oben S. 47); der Wich, der meist nur schmal war, hatte im alten Städtebau kaum eine hygienische, sondern wohl nur eine bautechnische und feuerpolizeiliche Bedeutung. — Bei der Einführung der offenen Bauweise ist man ursprünglich nicht von hygienischen Gründen ausgegangen. Für die

Forderung eines offenen Zwischenraumes zwischen den Gebäuden werden von Weinbrenner-Karlsruhe in einem Bericht (um 1815) als Gründe geltend gemacht: Feuersicherheit, Möglichkeit späterer Vergrößerung des Gebäudes und in der Hauptsache künstlerische Rücksichten; d. h. Unterbrechung der „Monotonie“, die durch die geschlossen aneinandergesetzten Häuserreihen entsteht, wie denn auch Weinbrenner die obrigkeitliche Regelung der Häuserfassaden (Hausmodelle, einheitliche Blockfront, oben S. 69f.) entschieden ablehnt; vgl. Ehrenberg, Baugeschichte von Karlsruhe und mein Handbuch, 2. Aufl., S. 56.

Die offene Bauweise darf nicht schlechthin mit weiträumiger, und die geschlossene Bauweise nicht schlechthin mit engräumiger gleichgestellt werden. In der Praxis kann geradezu eine Umkehrung dieser früher allgemein festgehaltenen Annahme eintreten. Die offene Bauweise kann durch Stockwerkshäufung engräumig werden; in Berlin findet sich in den Gebieten der „landhausmäßigen Bebauung“ und in den Bezirken mit seitlichem Bauwich die Mietskaserne mit 4—5 Geschossen. Umgekehrt mag die geschlossene Bauweise selbst bei intensivster Stockwerkshäufung schließlich zu einem weiträumigen Bausystem werden, indem man den überwiegenden Teil des Bodens frei läßt, um den Rest um so höher auszunutzen; s. oben S. 164 und 177.

2. Die weiträumige geschlossene Bauweise. Wie die offene Bauweise durch Stockwerkshäufung in ein engräumig gedrängtes Bausystem umgewandelt wird, kann andererseits gerade die geschlossene Bauweise durch Baubeschränkungen weiträumig gestaltet werden. Die Weiträumigkeit wird bei geschlossener Bauweise erzielt durch a) die baupolizeiliche Beschränkung der Stockwerksanzahl (Flachbau) oder b) durch die Vorschrift größerer Freiflächen im Innern des von Gebäuden umschlossenen Baublocks.

Wird bei geschlossen umbauten Baublöcken die Anlage von Hofgebäuden untersagt, so daß das Blockinnere für Gärten freibleibt, so entsteht die sogenannte Randbebauung. Die Randbebauung war im älteren Städtebau allgemein und noch in der neueren Zeit vielfach üblich; vgl. oben S. 242f. Um zu verhüten, daß, wie dies häufig geschehen, das Blockinnere nachträglich mit Gebäuden besetzt wird, werden baupolizeilich sogenannte rückwärtige (innere) Baufluchtlinien vorgeschrieben. In solchem Falle darf die einmal festgelegte innere Bauflucht nicht durch spätere Zubauten überschritten werden.

Rückwärtige Baufluchtlinien sind vorgeschrieben worden u. a. durch die Bauordnungen von Königsberg i. Pr. (Verfasser Baurat Redlich); Düsseldorf-Oberkassel (Ztschr. f. Wohngsw., III, S. 286; Redlich, ebenda, VI, S. 93), Koblenz (Kommunales Jahrbuch, herausgeg. von Dr. Lindemann und Dr. Südekum 1909, Bd. I, S. 137) und in einer Reihe anderer Städte. Die Maßnahme selbst findet sich bereits im älteren Städtebau und wurde in Amsterdam im Jahre 1612 für die vornehmen Grundstücke des sogenannten Grachtengürtels eingeführt. — Nach der Vororte-B.-O. für Berlin vom 10. Mai 1918 kann in Bezirken mit stark herabgesetzter Ausnutzung gleichwohl eine dreigeschossige Bebauung gestattet werden, wenn bei einem einheitlich aufgeteilten Baublock nur zwei Zehntel der Grundstücke überbaut werden.

Auch bei der Randbebauung ist zwischen vielgeschossiger Ausnutzung und Flachbau zu unterscheiden. Es ist nicht möglich, bei vertikal *gedrängter Bauweise* ruhige Innenhöfe für *Kleinwohnungen* und Arbeiterwohnungen zu schaffen. Die Innenhöfe bei der Randbebauung unserer alten Städte waren ruhig, weil sie von Patrizierhäusern, Speichern, Lagergebäuden umgeben waren. Die Übertragung der Eigenheiten der großen Hausformen auf die kleinen ist hier, wie überall, fehlerhaft. Gewiß ist es unzutreffend, anzunehmen, daß ein Baustellenblock, der von 200—300 Arbeiterfamilien in mehrstöckigen Gebäuden umwohnt ist, ruhige Innenflächen gleich den Patriziergärten bieten könne. Es handelt sich hier um eine der sogenannten Milderungen, die die gedrängte Bauweise, um sich zu rechtfertigen, vorbringt und mit denen unser Städtebau seit Jahrzehnten immer wieder von seinen notwendigen Zielen abgelenkt wird.

Zuerst wurde die „breite Straße" als eine Wohltat für die Bevölkerung gepriesen (Städtische Bodenfragen, S. 5); später empfahl man die breiten Innenhöfe. Weder das eine noch das andere kann die Nachteile der gedrängten Bauweise für die Wohnungsgestaltung aufheben. — Anders verhält es sich natürlich bei niedriger Bebauung (Flachbau) und bei dem Schutz von Flachbauzonen gegenüber dem Eindringen vielstöckiger Hintergebäude; hier mag die Festsetzung rückwärtiger Baulinien erforderlich sein. Der Glaube aber, daß durch die hintere Baufluchtlinie die *Stockwerkshäufung* als solche bei Kleinwohnungen erträglich gemacht werden könne, wird sich ebenso als irrtümlich erweisen, wie der Glaube an die zahllosen anderen Baubeschränkungen, hygienischen Linderungsmittel und Surrogate, die der Reihe nach zur Erhaltung der Stockwerkshäufung eingeführt wurden und, außer der Verteuerung der Kleinwohnung, nicht allzugroße sichtbare Erfolge gehabt haben. Man sollte doch allmählich erfahren haben, daß es nicht richtig ist, die Menschen durch Stockwerkshäufung zusammenzudrängen, um eine breite Straße oder einen breiten Innenhof zu bekommen. Hierbei würde überdies, wie *Sollmann*, Kommunale Praxis vom 8. Juni 1918 richtig bemerkt, der einzige angebliche Vorteil des Stockwerkbaus, weniger Bodenfläche zu beanspruchen, verloren gehen.

3. *Die Aussonderung von Landhausbezirken.* Durch die Bauordnung kann vorgeschrieben werden, daß in einzelnen Bezirken nur eine landhausmäßige Bebauung zulässig ist, wobei außer der Einhaltung der offenen Bauweise noch die Anlage größerer Freiflächen — bis zu zwei Dritteln der Grundstücksfläche — angeordnet wird.

4. *Die Aussonderung von Geschäfts- und Industriebezirken und Fabrikvierteln.* In den neueren Bauordnungen sucht man die Wohnbezirke von störendem Geräusch dadurch freizuhalten, daß man die Anlage von Fabrik- und geräuschvollen Betrieben in den Wohnbezirken verbietet, dafür aber andere Bezirke für die Anlage solcher Betriebe freigibt und durch Gewährung einer stärkeren Ausnutzung der Grundstücke die Verlegung von Fabriken in diese Bezirke begünstigt. — Ferner wird mitunter die Herausbildung von Ge-

schäftsstraßen und ihre Scheidung von den Wohnstraßen dadurch gefördert, daß man innerhalb eines Bezirks die Verkehrsstraßen durch die Gestattung einer größeren Stockwerkszahl bevorzugt.

Bauordnungen, die die vorgenannten Scheidungen nach Bezirken, Bauklassen usw. durchführen, bezeichnet man als abgestufte Bauordnungen, Zonen- oder Staffelbauordnungen. Die neueren Bestrebungen im Städtebau gehen dahin, die verschiedenen Wohnhausbauklassen nicht streng nach Bezirken abzusondern, sondern sie, durch zweckmäßige Mischung der Straßenbreiten im Bebauungsplan, sich gegenseitig durchdringen zu lassen.

Durch das nach langen Verhandlungen unterm 15. Juli 1907 zustande gekommene preußische Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden wurde im § 1 die Möglichkeit des baupolizeilichen Einschreitens geschaffen gegenüber solchen Bauten, die eine gröbliche Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes herbeiführen. Einen weitergehenden Einfluß auf die bauliche Gestaltung kann die Gemeinde durch ein im Rahmen des Verunstaltungsgesetzes zu erlassendes Ortsstatut ausüben. Das Ortsstatut kann insbesondere Bestimmungen treffen über die Ausführung von Bauten und baulichen Änderungen an Straßen und Plätzen von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung, über die Anbringung von Reklameschildern, Aufschriften, über besondere Anforderungen an Landhausviertel, Badeorte, Prachtstraßen u. dgl. (Die Anregung zu dem Gesetz wurde 1902 von Oberbürgermeister Struckmann-Hildesheim gegeben, unter dessen Verwaltung bereits ein Ortsstatut mit gleichen Zielen für Hildesheim ergangen war.) Ein Runderlaß des Ministers der öffentlichen Arbeiten und des Innern vom 10. Januar 1908 ersucht die Regierungspräsidenten, die Staatsbaubeamten ihres Bezirks anzuweisen, außerhalb des Rahmens des eben erwähnten Gesetzes vom 15. Juli 1907 „auf die Förderung einer gesunden heimatlichen Bauweise bedacht zu sein und auch außeramtlich sich an allen Bestrebungen in diesem Sinne mitschaffend und anregend zu beteiligen". — Vgl. Th. Goecke, Der Städtebau, VI. Jahrg., 1909, S. 119; F. W. Bredt, Neuzeitliche Baupflege (herausg. v. Altenrath), Berlin 1914, S. 261 f.

Nach § 33 der badischen Landesbauordnung können ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden gegen die Verunstaltung des Ortsbildes, der Straßen und Plätze, sowie über besondere Anforderungen an die Ausgestaltung der Bauten in einzelnen Straßen und Ortsteilen. Vgl. bayerische Bauordnung vom 17. Febr. 1907; sächsisches Baugesetz § 18 und Gesetz vom 10. März 1909 gegen die Verunstaltung von Stadt und Land; württembergische Landesbauordnung Art. 97 und 98 (sachlich mit dem preußischen Gesetz vom 15. Juli 1907 übereinstimmend); hessisches Gesetz vom 16. Juli 1902; Elsaß-Lothringen, Gesetz vom 21. Nov. 1910 (Ermächtigung der Ortspolizeibehörde durch Ortsstatut, baupolizeiliche Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes und der Ausstattung baulicher Anlagen zu treffen).

In der Bebauung eines Grundstücks ergeben sich öfter Beschränkungen der Bebaubarkeit, die über die Vorschriften der Bauordnung hinausgehen und die als Baulasten oder Oblasten bezeichnet werden. Namentlich gehören hierher: die Einschränkung der baulichen Ausnutzung im Zusammenhang mit der Bebauung eines anderen Grundstücks (Höfe-

gemeinschaft), die dauernde Freihaltung eines Grundstückteiles zum Zweck von Gartenanlagen und Spielplätzen, der Schutz gegen Verunstaltung u. a. m. Die dingliche Sicherung der Baulasten wird erreicht durch die Eintragung in Baulastenbücher, die in Sachsen, Baden, Bremen und Württemberg bereits eingerichtet sind, in Preußen nach dem Gesetzentwurf vom 17. März 1917 (für Gemeinden über 10000 Einwohner unbedingt, im übrigen nach Bedürfnis) zur Einführung gelangen sollen. Über die Baulastenbücher in Württemberg vgl. Landesbauordnung Art. 99.

2. Der gegenwärtige Stand des Bauordnungswesens.

§ 75. Die neuere Entwicklung des Bauordnungswesens zeigt uns, daß die Bauordnung die mit den 70er Jahren einsetzende Gestaltung des Städtebaues ebenso widerspruchslos und mit der gleichen Selbstverständlichkeit hinnahm, wie dies auf dem Gebiet des Bebauungsplanes geschah. Das neu eingeführte System der Stockwerkshäufung und die entsprechend großen Haustypen waren die anerkannten Formen der Wohnungsherstellung, und zu ihrer Verbreitung hat die Bauordnung kaum weniger beigetragen als der Bebauungsplan; denn wo — wie in den Kleinstädten, den Vororten, den ländlichen Bezirken — der Bebauungsplan mit seinem Straßenbau nicht oder nicht sofort hingelangte, da kam die Bauordnung und verpflanzte die neuen Bauformen in die noch unerschlossenen Geländeflächen. Im weiteren Verlauf der Dinge mußte das Gebiet der Bauordnung zu dem Kampfplatz werden, auf dem die gegnerischen Anschauungen und Interessen ohne Unterbrechung und man kann sagen, fast ohne Waffenstillstand, aufeinandertrafen.

Das vorherrschende System unseres deutschen Städtebaues beruht in seinem innersten Kern auf der Notwendigkeit einer fortgesetzten Auftreibung der Bodenwerte; in die Sprache der Bautechnik übertragen, bedeutet dies den Zwang einer stetigen Steigerung der Bodenausnutzung, ohne Rücksicht darauf, daß die erzwungenen Bauformen unmittelbar wirtschaftswidrig und für das Baugewerbe unvorteilhaft sind. Die diesen Mißstand bekämpfende Richtung bemühte sich nicht, die richtigen wirtschaftsgemäßen Grundlagen für den Städtebau zu schaffen, sondern sie suchte, den dem bestehenden System eingeborenen und unausrottbaren Trieb der verstärkten Bodenausnutzung einzuschränken. Während man hierbei, wie früher anerkannt, Einzelfortschritte erzielte, wurden doch die Bauordnungen durch das Bestreben, ein auf die Steigerung der Ausnutzung angewiesenes System zurückzudrängen, in ihren Vorschriften immer verwickelter. Namentlich für das Kleinwohnungswesen gestalteten sich die Verhältnisse dauernd unbefriedigend. Aus den „geschützten" Bezirken mit stark herabgeminderter Ausnutzung zog sich der Kleinwohnungsbau, der von dem Realkredit vollständig ab-

hängig ist, gemäß den zuvor erörterten Gründen zurück (oben S. 102); in den übrigen Bezirken mit aufgetriebenen Bodenpreisen boten die baupolizeilichen Anforderungen den Vorwand, die Abneigung der Bauunternehmer gegen die Errichtung von Kleinwohnungen auf dem überteuerten Gelände durch die baupolizeilichen Vorschriften zu rechtfertigen. Demgegenüber wurde die Forderung aufgestellt, das Kleinwohnungswesen — das doch den Hauptteil und damit die Regel der Wohnungsherstellung zu bilden hat — durch Ausnahmebestimmungen zu begünstigen. In der neueren Entwicklung der Bauordnung standen sich somit vier Grundanschauungen gegenüber, deren Folgerungen sich gegenseitig durchkreuzten und zu einem fortwährenden Wechsel und steigenden Umfang der baupolizeilichen Anordnungen führten: 1. das System der Stockwerkshäufung, das die großen Hausformen zur allgemeinen Grundlage nimmt; 2. die Ermäßigung der baupolizeilichen Anforderungen für kleine Bauformen; 3. die Aussonderung geschützter Baugebiete mit stark herabgesetzter Ausnutzung; als Gegensatz endlich 4. die Steigerung der vertikalen Ausnutzung bei Errichtung von Kleinwohnungen.

Den erörterten Voraussetzungen gemäß zeigen die neueren oder gegenwärtig in Geltung befindlichen Bauordnungen in ihren materiellen Vorschriften erhebliche Abweichungen.

I. Landesbauordnungen. Die bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 stellt allgemeine Grenzen auf für die Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der Bauhöhe und der Freifläche. Die Gebäudehöhe darf die Straßenbreite nicht überschreiten; die Freifläche soll mindestens ein Viertel der überbauten Fläche betragen. Bezüglich der Mauerstärken bestimmt die Bauordnung, daß bei mehrstöckigen Bauten die Umfassungsmauern im obersten Geschoß $1^1/_2$ Stein stark sein müssen, in den darunter liegenden Stockwerken ist das Mauerwerk um je 13 cm für je zwei Geschosse zu verstärken, so daß sich bei fünfgeschossigen Bauten folgende Stärken ergeben:

Erdgeschoß	1.	2.	3.	4. Stockwerk
64	51	51	38	38 cm

Für zweigeschossige (einstöckige) Wohngebäude mit nicht mehr als 6 m freitragender Balkenlänge beträgt die vorgeschriebene Mauerstärke 38 cm im Erdgeschoß und 25 cm im Obergeschoß. Für die Errichtung von Brandmauern werden weitgehende Vorschriften gegeben (von denen im Einzelfall dispensiert werden kann; Englert, S. 43). — Die Anforderungen an die Mauerstärken waren unelastisch, für den Kleinhausbau ungünstig und beförderten die Anwendung großer Hausformen; vgl. meinen Aufsatz „Bemerkungen über das Kleinwohnungswesen in Nürnberg", Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern, VI. Jahrg., 1908, S. 17f. Nachdem die Verordnung vom 3. August 1910 eine Ermäßigung der Anforderungen für Gebäude bis zu drei Geschossen Bauhöhe gebracht hatte, wurden durch die V.-O. vom 10. Juli 1918 Erleichterungen gewährt

für Kleinhausbauten, als welche gelten: Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, die nur aus höchstens zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß bestehen und in jedem Vollgeschoß höchstens drei Kleinwohnungen enthalten. Die in dem Dachgeschoß angelegten Wohnräume sollen nur als Zubehör zu den Vollgeschoßwohnungen, nicht als selbständige Wohnungen dienen. Hinsichtlich der Überdachführung von Brandmauern werden ferner bei Gebäuden bis zu drei Geschossen Bauhöhe Erleichterungen gewährt; auch kann bei dreigeschossigen Reihenhäusern die Herstellung eigentlicher Brandmauern innerhalb eines Abstandes bis zu 25 m nachgelassen werden; Ztschr. f. Wgsw. in Bay. 1918, S. 111. Vgl. auch bezüglich der Förderung des Kleinhausbaues die Entscheidung oben S. 283. Über die Berücksichtigung der künstlerischen Gestaltung der Bauordnungen in Bayern vgl. unten § 125.

Das sächsische allgemeine Baugesetz vom 1. Juni 1900 und Nachtrag vom 20. Mai 1904 zählt zu den umfassendsteu baupolizeilichen Regelungen in Deutschland, die im Bauordnungswesen vielfach anregend gewirkt haben. Der Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist auf das engste gewahrt; vgl. § 18 Baugesetz und hier oben S. 275. Hinsichtlich der Grundstücksausnutzung bestimmt das Baugesetz, daß vor oder hinter jedem Gebäude eine Hoffläche anzuordnen ist, die in ihrer Breite der Höhe des Gebäudes gleichkommt. Die Anzahl der Geschosse einschließlich Dachgeschoß beträgt nach dem Gesetz in Landhausvierteln, ländlichen Orten und in Orten, in denen bisher im allgemeinen nicht höher gebaut wurde, drei Geschosse, im übrigen vier Geschosse; für das Innere größerer Städte sind fünf Geschosse zulässig (§ 99). Das Gesetz gibt hier wie immer nur die allgemeine Höchstgrenze, die durch örtliche Vorschriften im einzelnen festzulegen ist. Die dem Baugesetz beigegebene „Anleitung zum Erlaß baurechtlicher Ortsgesetze" stellt hierzu eine Reihe von Bestimmungen auf über die Gebäudehöhe und die Vorbehaltung von Bauflächen, auf denen nur kleine Familienhäuser errichtet werden dürfen (Rumpelt, S. 385).

Das Gesetz vermeidet es, zahlenmäßige Vorschriften über die Festigkeit der Bauten und der Mauerstärken zu geben und bestimmt nur: „Für die taugliche Beschaffenheit und die Tragfähigkeit der beim Bauen und bei den Gerüsten zur Verwendung kommenden Baustoffe sind die Bauausführenden verantwortlich" (§ 105; hierzu die Erläuterungen, Rumpelt, S. 223 f.). Die Verwendung von Holzfachwerk ist bei offener Bauweise gestattet. Für örtliche oder heimatliche Bauarten, z. B. Holzblockbau, sind weitergehende Erleichterungen zulässig (§ 107). Über die Beschaffenheit der Wohnungen gibt die für die Ortsstatute bestimmte Anleitung (s. oben) folgende Bestimmungen an die Hand:

„Eine Familienwohnung soll in der Regel wenigstens aus einem gut heizbaren Wohnraum, einem Schlafraum und einer Küche, sowie aus dem nötigen Gelaß zur Aufbewahrung von Gerätschaften, Holz usw. bestehen. Wohn- und Schlafräume müssen zusammen wenigstens 30 qm Grundfläche haben. Die Gesamtfläche der Fenster soll wenigstens ein Zwölftel der Grundfläche des betreffenden Raumes betragen. Auch soll jede Wohnung in der Regel wenigstens zwei sich gegenüberliegende Fenster haben, um eine gründliche Lüftung der Räume zu ermöglichen. Der Einbau sogenannter Alkoven ist unzulässig. Als überfüllt ist eine

Wohnung anzusehen, wenn sie nicht für jede erwachsene Person wenigstens 20 cbm und für jedes Kind wenigstens 10 cbm Luftraum bietet."

Die württembergische Landesbauordnung vom 28. Juli 1910 gibt als Regel, daß Wohngebäude in den Außenbezirken großer und mittlerer Städte, sowie in kleinen Städten und Landgemeinden nicht mehr als drei, im übrigen nicht mehr als vier Geschosse enthalten sollen. Allgemein ist die Gebäudehöhe auf das Maß der Straßenbreite beschränkt; die Höhe der Hintergebäude darf das für die Vordergebäude zulässige Maß nicht überschreiten. Die unüberbaute Fläche eines Grundstücks muß bis zu 8 m Gebäudehöhe die Hälfte der bebauten Fläche betragen, während für jeden folgenden Meter Bauhöhe ein Zuschlag von 3 % der überbauten Fläche zu der Freifläche hinzutritt. Für Eckgebäude werden bedeutende Bevorzugungen gewährt; vgl. oben S. 239. Begünstigungen hinsichtlich der bebaubaren Fläche und die Befreiung von der Anlegung einer Brandmauer bis zu 25 m Abstand können festgesetzt werden für Kleinhäuser, d. h. Gebäude mit nicht mehr als zwei vollen Geschossen und mit nicht mehr als zwei Familienwohnungen (Kleinhäuser) in Bauvierteln, die durch Ortsbausatzung ausschließlich für den Kleinhausbau bestimmt sind.

Die badische Landesbauordnung vom 1. September 1907 und Nachträgen vom 13. Januar 1913 bestimmt hinsichtlich der Grundstücksausnutzung, daß im allgemeinen die Gebäudehöhe die Straßenbreite nicht übersteigen darf. Die Geschoßzahl soll bei Wohngeschossen in der Regel betragen: in Orten mit ländlichen Verhältnissen nicht mehr als zwei, in Orten mittlerer Größe, in Vororten, Landhausvierteln und Außenbezirken größerer Städte nicht mehr als drei, im übrigen nicht mehr als vier Hauptgeschosse. In den Hauptgeschäftsstraßen im Stadtinnern können fünf Geschosse zugelassen werden. Außer den Hauptgeschossen dürfen die Gebäude noch ein Dachgeschoß erhalten; in vier- und fünfgeschossigen Gebäuden dürfen jedoch in dem Dachgeschoß nur Einzelräume als Zubehör zu den Wohnungen der unteren Geschosse (Dienstbotenkammern u. dgl.) eingerichtet werden (§ 29). Vorschriften über Mauerstärken werden nur bezüglich der Brandmauern gegeben, die bei 1½geschossigen Gebäuden bis 9 m Bauhöhe 25 cm stark sein sollen und mit der Gebäudehöhe zu verstärken sind. — Den örtlichen Bauordnungen bleibt die Berücksichtigung der eigenartigen, klimatischen, gesundheitlichen, sozialen Gelände- und Verkehrsverhältnisse überlassen. Insbesondere ist den örtlichen Bauordnungen die Erhaltung und Förderung einer bodenständigen und charakteristischen Bauweise aufgetragen. Soweit zulässig soll die Errichtung von Gebäuden mit beschränkter Zahl von Wohnungen, von Einfamilienhäusern, von Reihenhäusern mit hinreichenden Freiflächen und die Anwendung der offenen Bauweise gefördert werden (§ 209). Für das Kleinwohnungswesen sind tunlichst Erleichterungen zu gewähren.

Mit Bezug auf die bauliche Anlage schreibt die Landesbauordnung vor, daß die Zimmerhöhe mindestens 2,50 m, in rauheren Gegenden 2,30 m betragen soll. Als Mindestbodenfläche eines Wohnraums werden 10 qm, als Verhältnis der Fensterfläche zur Grundfläche der Räume 1 : 10 angegeben (§ 43 und 44). Bei Kleinbauten mit nicht mehr als zwei Geschossen werden einfache Treppenanlagen (Holztreppen) gestattet.

— Durch Erlaß vom 11. September 1916 wird auf die Berücksichtigung der Eigenart des Kleinhausbaues erneut hingewiesen, der durch entsprechende Bestimmungen in den örtlichen Bauordnungen Rechnung getragen werden soll. In Einzelfällen können durch die Aufsichtsbehörde Erleichterungen für den Bau von Kleinwohnungen in mehrstöckigen Gebäuden gewährt werden. Vgl. die Vorschläge von Prof. Stürzenacker, Zentralbl. der Bauverwaltung, XXX, 1910, S. 159.

Andere Landesbauordnungen und Buchausgaben der Bauordnungen s. oben S. 284 f.

II. Örtliche Bauordnungen. Die Berliner Bauordnung sucht der Anlage übermäßig tiefer Grundstücke dadurch entgegenzuwirken, daß die Bebaubarkeit dieser Grundstücke vermindert wird im Verhältnis zur Tiefe. Die Grundstücke werden durch die Bauordnung in Streifen zerlegt. Der erste Streifen bis zu 6 m Tiefe (von der Baufucht ab gerechnet) darf voll bebaut werden, der zweite bis 32 m Tiefe zu $^7/_{10}$, der Rest über 32 m darf, falls das Grundstück innerhalb der alten Stadtmauer liegt, bis $^6/_{10}$ oder, wenn außerhalb der alten Ringmauer, bis $^5/_{10}$ der Fläche bebaut werden. Für die Hofgebäude gilt eine größere Bauhöhe als für die an der Straße liegenden Gebäude.

Die Berliner Vororte-Bauordnung vom 21. März 1912 unterscheidet die Bauklassen I und II für die geschlossene und die Bauklassen A—F für die offene Bauweise mit Bauwich von 4—5 m. Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist abgestuft von $^5/_{10}$—$^3/_{10}$ und von vier Hauptgeschossen bis zu zwei Geschossen. In den Klassen A—F kann an Stelle der offenen Bauweise der geschlossene Reihenbau angewendet werden, wobei zum Ausgleich für den wegfallenden Bauwich die zulässige Gebäudehöhe sich in Klasse A um 3 m, in den übrigen Klassen um 2—1 m verringert. Indes wird in der für die Bautätigkeit hauptsächlich in Betracht kommenden Klasse A der (minder intensiv ausnutzbare) Reihenbau wenig ausgeführt. Für Einfamilienhäuser kann die Bebauung, statt nach Flächen- und Höhenmaß, nach kubischem Maßstab berechnet werden — sogenannte kubische Bauordnung; für jeden Quadratmeter zulässiger Baufläche wird ein bestimmter Kubus Baumasse zugelassen, deren Verteilung innerhalb des Grundstücks dem Bauenden unter Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften freisteht. — Eine Streifenberechnung ähnlich der Berliner wird in der Bauordnung für Cassel vom 5. März 1913 gegeben. Auffällig erscheint es, daß hier, wo einflußreiche Interessen eines Bodenspekulanten bestehen (oben S. 136), der Regierungspräsident in dieser Bauordnung — wenige Jahre, bevor die Ausübung der Baupolizei an die Gemeinde überging — gegen den entschiedenen Widerspruch der Stadtverwaltung eine Heraufzonung verfügt hat, die für das Hauptwohnviertel im Westen von Kassel eine wesentlich verstärkte Bodenausnutzung einführt und in diesem Wohnbezirk die fünfgeschossige Bebauung bei Anlage von Vorgärten und entsprechender Straßenbreite allgemein ermöglicht. Die Stadtgemeinde wird nunmehr versuchen, eine Umarbeitung der Bauordnung im Verhandlungswege zu erreichen.

Die Bauordnung von Breslau vom 19. Mai 1908 unterscheidet allgemein verschiedene Bauklassen und Baubezirke. Im besonderen werden noch für Klein- und Einfamilienhäuser Bestimmungen gegeben,

die Erleichterungen für die kleinen Bauformen gewähren. Die Vorschriften beziehen sich auf das Baumaterial (Fachwerk), auf die Anlage der Flure und Treppen; bei dem kleinen Einfamilienhaus wird zutreffenderweise von jeder polizeilichen Anforderung hinsichtlich der Treppenbreite abgesehen. (Kommunales Jahrb. 1909, I, S. 135 und O. Kotze, Die baupolizeilichen Vorschriften für Breslau, 1908). Vgl. hierzu den Bescheid des Oberbürgermeisters von Breslau, Dr. Bender, betr. die Ablehnung der Abänderung der Bauordnung für Breslauer Außenbezirke, Breslauer Gemeindeblatt, Mai 1909.) — Die Stettiner Bauordnung vom 21. März 1912 stellt als Bauklassen auf: Vollbau, Vorortsbau, Kleinbau, Landhausbau und Fabrikbau. Für den Kleinbau lauten die Sonderbestimmungen: Gebäudehöhe bis zu 10 m, zwei Vollgeschosse sowie ein Drittel Ausnutzung von Keller- und Dachgeschoß, Freifläche ermäßigt auf 30 % der Grundstücksfläche; bei Reihenbau ist bis zu Abständen von 60 m die Brandmauer nicht über Dach zu führen. Die verschiedenen Bauklassen, denen im einzelnen einige Unterteilungen hinzutreten, sind hinsichtlich ihrer Geltung nach Bezirken lokalisiert. — Die Bauordnung für Königsberg zählt sechs Baugebiete und gewährt Erleichterungen für Einfamilienhäuser hinsichtlich der Treppenanlage, der Zimmerhöhe u. a. m. Für Hintergebäude ist die Bauhöhe niedriger bemessen als für Vordergebäude. — In Halle a. S. werden drei Baugebiete angesetzt, die sich in 11 Unterteilungen gliedern und in denen sich die Bebauung von vier Geschossen bis zu zwei Geschossen abstuft. Bei den Hintergebäuden ist, wie in Berlin, eine Gebäudehöhe zulässig, die die Hofbreite um 6 m überschreitet. Für Einfamilienhäuser wird eine Anzahl von Erleichterungen (für den Kleinhausbau kaum zureichend) festgesetzt.

Die Bauordnung für Köln vom 8. Aug. 1913 unterscheidet sechs Bauklassen, die zum Teil in Unterklassen gegliedert sind. Gebäudehöhe, Stockwerkszahl, Freiflächen sind gemäß den einzelnen Klassen für Innen- und Außengebiete, sowie für Geschäfts- und Wohnbezirke abgestuft. Besondere Vorschriften gelten für Kleinbauten, als welche bezeichnet werden: „Wohngebäude, die als Vordergebäude errichtet sind und höchstens einen Anbau für Abort und wirtschaftliche Nebenräume haben, ein Geschoß weniger aufweisen als in der betreffenden Bauklasse zulässig ist und deren lichte Stockwerkshöhe höchstens 3,30 m, mindestens 2,80 m in Erd- und Obergeschossen, 2,50 m im Dachgeschoß betragen." In der III., IV. und V. Klasse ist jedoch die Errichtung eines Obergeschosses stets gestattet. Die Zimmerhöhe, die für Wohnräume 3 m zu betragen hat, ist in Kleinbauten auf 2,80 m im Erd- und Obergeschoß, 2,50 m im Dachgeschoß ermäßigt. Im März 1919 wurde für die Bebauung des ehemaligen Festungsfreistreifens eine gedrängtere Ausnutzung gewährt, um seitens der Grundbesitzer die Abtretung von Gelände für einen Grünstreifen zu erlangen; Stübben, Zentralblatt d. Bauverwaltung 1919, S. 171 und hier oben S. 292.

Weitgehende Abstufungen enthalten die Bauordnungen für Düsseldorf; nach der jüngsten V.-O. von 1912 zerfällt das Stadtgebiet noch in 5 Bauzonen und 11 Bauklassen. Das Vorschreiten des Stockwerksbaues unter dieser Regelung zeigt sich darin, daß die Gebäude mit vier Geschossen, die i. J. 1878 in Düsseldorf so gut wie unbekannt waren,

i. J. 1910 29 % der Gesamtzahl umfaßten. Die großen Hausformen sind parallel mit dem Straßensystem vorgedrungen.

Die Bauordnung für Essen vom 15. Mai 1907 vertritt den Grundsatz, daß für die Flächenausnutzung keine festen Zahlen gegeben werden; die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich vielmehr nach der Anzahl der Geschosse, so daß automatisch mit der Stockwerkszahl die von der Bebauung freizulassende Fläche steigt bzw. fällt. Die gesamte Stadt ist eingeteilt in fünf Baugebiete, in denen die zulässige Gebäudehöhe sich von vier bis zu zwei Geschossen abstuft. In jedem dieser Baugebiete ist das Verhältnis von Freifläche und Baufläche zu der Stockwerkszahl in Beziehung gesetzt, so daß z. B. im Baugebiet IV die bebaubare Fläche bei Anwendung von zwei Geschossen 60 %, bei drei Geschossen 50 %, bei vier Geschossen dagegen nur 40 % beträgt. Hintergebäude sind in der Bauhöhe benachteiligt und in einzelnen Bezirken gänzlich untersagt. Für das Ein- und Zweifamilienhaus und für das Kleinhaus bestehen Erleichterungen. Die verschiedenen Formen der in der Bauordnung festgesetzten Bauweise sind nach Straßen lokalisiert. Die günstigen Erfolge der Bau- und Bodenpolitik der Stadt Essen hatten wir an verschiedenen Stellen des Handbuchs zu verzeichnen. — Der Essener Bauordnung schließt sich die der Stadt Aachen vom 1. Juli 1914 an. Die Verordnung unterscheidet zunächst vier Gebäudegattungen, für deren Abgrenzung ich die kurze Bezeichnung geben möchte: 1. Wohngebäude, 2. Betriebsgebäude ohne wahrnehmbaren Einfluß auf die Nachbargrundstücke; 3. gemischte Gebäude, Eigenschaften zu 1. und 2. vereinigt; 4. Betriebsgebäude mit wahrnehmbarem Einfluß auf die Nachbargrundstücke. Das Stadtgebiet wird eingeteilt in Wohnbezirke, gemischte Bezirke und Fabrikbezirke; zur Anwendung gelangen zwei Bauklassen mit acht Abstufungen, in denen sich gemäß der Essener Regelung die Freifläche im Verhältnis zu der Geschoßzahl steigert bzw. ermäßigt. In der Bauklasse I D, geschlossen, dreigeschossig, mit $^5/_{10}$ Freifläche, kann wahlweise nach Klasse I D zweigeschossig mit $^4/_{10}$ Freifläche gebaut werden.

Einfache Vorschriften zeigt die Bauordnung für Osnabrück von 1905. Das Stadtgebiet wird eingeteilt in vier Baubezirke: 1. die Innenstadt; 2. die Wohnviertel des Stadterweiterungsgebiets; 3. die reinen Fabrikviertel (erleichterte Zulassung von Fabrikanlagen); 4. der gemischte Bezirk (Zulassung von Fabrikanlagen unter Erschwerungen). Neben diesen Baubezirken werden noch in zweckmäßiger Weise Straßenklassen unterschieden, die die einzelnen Baubezirke durchziehen. Für die hochwertigen Geschäftsstraßen der Innenstadt wird mit Recht die weitestgehende Ausnutzbarkeit gestattet. In den übrigen Verkehrsstraßen wird ferner eine höhere Bebaubarkeit als die in dem betr. Baubezirke allgemein zugelassene, bewilligt. Für die Wohnstraßen des Außenbezirks dagegen beträgt die Bauhöhe zwei Wohngeschosse und ausgebautes Dachgeschoß. — Für gewerbliche Zwecke erschien es erwünscht, neben den reinen Fabrikvierteln einen gemischten Bezirk auszusondern, in welchem die Anlage geräuschvoller Betriebe zwar möglich ist, aber durch Erschwerungen in der Grundstücksausnutzung beschränkt wird. Die Bauordnung zeichnet sich durch Übersichtlichkeit und sachgemäße Behandlungsweise vorteilhaft aus. (Ausg. von Stadtbaumeister

Lehmann, Das Baurecht von Osnabrück, 1906.) — Die neue Bauordnung für Mannheim vom 1. Nov. 1913 führt den Grundsatz ein, daß in der baulichen Ausnutzung auf den tatsächlichen Stand der Bebauung Rücksicht genommen wird. In jeder der vier Bauklassen des Stadtgebietes werden die Grundstücke geschieden in die Unterklasse A, die die zulässige Baudichte noch nicht erreicht hat (in der Hauptsache unbebaute Grundstücke) und die Unterklasse B, in der die zulässige Baudichte bereits überschritten ist. In den vier Bauklassen ist die Grundstücksausnutzung abgestuft von 60 bis auf 40 %, mit einem Zuschlag von 10 bis 15 % für die Unterklasse B. Die Geschoßzahl senkt sich von vier Geschossen der Klasse I bis auf zwei Geschosse in der Klasse IV, Dachgeschoß zum Teil ungerechnet. Für Ein- und Zweifamilienhäuser werden Erleichterungen (Zimmerhöhe 2,8; Treppenbreite 1 m) gewährt.

Für Bremen wurde am 6. Dez. 1917 eine Staffel-B.-O. erlassen. In Hamburg kam am 31. Juli 1918 eine neue B.-O. zustande; wegen des Einflusses der Interessen des in der Bürgerschaft maßgebenden Grundbesitzes vgl. Zentralbl. d. Bauverw. vom 20. Nov. 1918, S. 465.

Die Bauordnung für Hellerau vom 7. Febr. 1913 nimmt besondere Rücksicht auf den Gartenstadtcharakter der Siedelung und gewährt „zur Durchführung der Bebauung nach den Grundsätzen, die von den Leitern dieser Bewegung in künstlerischer, sozialer und hygienischer Beziehung vertreten werden“, weitgehende Freiheiten, die zunächst für die Dauer von 2 Jahren bewilligt wurden. Das Plangebiet zerfällt in das Kleinhausviertel, das Villenviertel, die Bezirke für Wohlfahrtseinrichtungen und für Fabrikanlagen und das Vorbehaltsgelände. Im Kleinhausviertel ist der halboffene Reihenbau (oben S. 331) zugelassen mit einem rückwärtigen Gebäudeabstand von 60 m. Die Zimmerhöhe soll im allgemeinen nicht unter 2,6 m betragen, kann indes im einzelnen bei freistehenden Einfamilienhäusern auf 2,4 m herabgesetzt werden. Im Villenviertel ist nur das freistehende Einfamilienhaus und der Gruppenbau zugelassen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke beträgt 1/5 der Fläche. Von Einzelvorschriften über die Bauausführung bezüglich der Mauerstärke, Treppenbreite usw. ist abgesehen. Besondere Baufluchtlinien werden nicht aufgestellt, „um die Schaffung entsprechender Straßenbilder zu erleichtern“. Jeder Bau bedarf der Genehmigung durch die Bau- und Kunstkommission von Hellerau.

III. Sonderbauordnungen werden für einzelne Bezirke innerhalb eines Stadtgebietes erlassen, indem für einen abgegrenzten Bereich besondere baupolizeiliche Vorschriften aufgestellt werden. Der Weg der Sonderbauordnung ist in verschiedenen Städten, namentlich in den Gemeinden von Groß-Berlin, beschritten worden, um bau- und wohnungstechnische Bestimmungen, deren Anordnung erwünscht schien, einzuführen. Für Neukölln, Wilmersdorf und verschiedene Gemeinden des Regierungsbezirks Potsdam ist eine Reihe von Sonderbauordnungen ergangen, die meist bei Neuerschließung eines Geländekomplexes erlassen wurden und bestimmte Regelungen und Beschränkungen der baulichen Ausnutzung — Verbot von Hintergebäuden und Quergebäuden, Staffelung der Gebäudehöhe u. a. m. — für den betreffenden Baubezirk enthalten.

Die Anordnung besonderer baupolizeilicher Vorschriften kann ferner auf Grund des § 4 des Verunstaltungsgesetzes (oben S. 334) erfolgen, wo die Wahrung künstlerischer oder geschichtlicher Interessen dies angezeigt erscheinen läßt. Um den Charakter des alten als „Böhmisches Dorf" bezeichneten Stadtviertels in Neukölln zu erhalten, wurden am 14. Jan. 1914 besondere baupolizeiliche Bestimmungen für den in Betracht kommenden, im Innern der Stadt gelegenen Bezirk erlassen. Die Aufstellung baupolizeilicher Vorschriften aus städtebaulichen und künstlerischen Rücksichten wird behandelt von Emerich, Schutz des Ortsbildes, Straßburg 1911; Hans Heckner, Die Baufluchtlinie im Straßenraum, Berlin 1915.

Eine Zusammenstellung der hauptsächlichen Bestimmungen der Bauordnungen in deutschen Städten nach dem Stande des Jahres 1910 gibt Meerwarth, Wohnungsfürsorge in deutschen Städten, Berlin 1910. Die Vorschriften über Bauhöhe und Geländeausnutzung werden in einem allgemeinen Teil tabellarisch aufgeführt, während in dem besonderen Teil die Einzelbestimmungen, namentlich bezüglich der Kleinhäuser, behandelt werden. — Das kommunale Baurecht wird nach seinen allgemeinen Grundsätzen und seiner praktischen Geltung von R. Baumeister, Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, Jena 1914, Bd. I, S. 286 f. dargestellt. — Für die wichtige Frage der Belichtung gibt Küster einen Beitrag, in dem in anschaulicher Weise die Lichtzufuhr für Wohnräume gemäß den verschiedenartigen Vorschriften der Bauordnungen an Beispielen gezeigt wird. Beachtenswert sind die zeichnerischen Darstellungen des Lichteinfalls in städtische Wohnungen, deren Grundriß etwa unseren Abb. 43 und 44 entspricht. Für die Aufenthaltsräume ist „die Forderung eines solchen Lichteinfalls aufzustellen, daß die Hälfte des Fußbodens vom Himmelslicht getroffen wird"; eine Grenzbestimmung, für deren rechnerische Ausmittelung Küster eine einfach zu handhabende Formel angibt; die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Bauordnungen, Berlin 1908, S. 57, 59 und 63.

Die geltenden Bauordnungen für kleine Städte und das platte Land, im einzelnen auch für Großstädte in Preußen werden besprochen und nach ihrem Inhalt kritisch erörtert von Paul Fischer, Förderung des Kleinsiedelungswesens in Preußen, Archiv f. Innere Kolonisation, IX, Berlin 1917. Fischer scheidet die Bauordnungen allgemein nach ihren sachlichen Vorschriften in brauchbare oder auskömmliche und in unzureichende oder verbesserungsbedürftige. Bei einer erheblichen Zahl der Bauordnungen für die Kleinstädte und die ländlichen Bezirke zeigt sich, daß sie für den Kleinhausbau „erschwerend und verteuernd" wirken, im einzelnen ungünstige Bauformen befördern und den Bedürfnissen des Kleinwohnungswesens nicht genügen. Als ausreichend, zum Teil als gut, werden bezeichnet die Bauordnungen für kleine Städte in Ostpreußen, im Regierungsbezirk Frankfurt a. O. (mustergültig), in einzelnen Regierungsbezirken der Provinzen Sachsen, Hannover und Westfalen; während für das platte Land infolge der Aufstellung neuer Vorschriften gemäß dem Ministerialerlaß vom 11. Okt. 1909 die Zahl günstig zu beurteilender Bauordnungen die bei weitem überwiegende ist; a. a. O. S. 23 f.

§ 76. Der Abschnitt von 1900 bis 1918 bedeutet für das Bauordnungswesen eine Übergangszeit. Die privatgeschäftlichen Interessen in der Bodenentwicklung bewegen sich während dieser Zeit — dies muß nachdrücklich hervorgehoben werden — noch fast durchgängig in den alten Bahnen des herrschenden Systems der Bautätigkeit. Von den überkommenen Vorstellungen sich loszulösen, fällt den Trägern des Verordnungsrechts, namentlich in den Städten, schwer. Einzelne Ausnahmen begegnen uns, in denen indes, wie in Ulm, Essen und einigen rheinisch-westfälischen Städten, die Handhabung der Bauordnung zusammengeht mit einer regsamen kommunalen Bodenpolitik. Im allgemeinen dagegen zeigt sich einerseits das Bestreben der Rücksichtnahme auf bestehende Interessen und Geschäftsformen: andererseits sucht man den neuen Richtungen ein Entgegenkommen zu beweisen. Als beliebtes Mittel bei diesem Vorgehen erweist sich die Darbietung einer möglichst reichen Auswahl von Ausnutzungsformen und die Einteilung des Stadtgebietes in Zonen, Klassen, Staffeln mit verschiedenartig vorgeschriebener Bebauung.

Schematismus und Schablone lauten die beiden oft gehörten Vorwürfe, die man gegen unser Bauordnungswesen richtet. Wer aus dieser zweifellos berechtigten Kennzeichnung aber nun den Schluß ziehen wollte, daß in unseren baupolizeilichen Regelungen tatsächlich die Übereinstimmung herrsche, der würde durch einen Blick auf die obigen Inhaltsangaben der städtischen Bauordnungen rasch eines besseren belehrt; hier besteht vielmehr die ausgesprochenste Buntscheckigkeit. Nicht allein, daß jedes Gemeinwesen, soweit seine Zuständigkeit reicht, sich gern seine eigenartigen, von dem Nachbarbezirk abweichenden Vorschriften gibt; auch innerhalb des Stadtgebietes selber erblickt man die Großzügigkeit der Verwaltung darin, daß dem Baugewerbe anheimgegeben wird, sich in 15 bis 20 verschiedenen Bauklassen zu betätigen. Bei solcher Mannigfaltigkeit muß, wird man annehmen, der Individualismus im Städtebau sich frei zur schönsten Blüte entfalten. Dies ist indes keineswegs der Fall. Von den 15 städtischen Bauklassen bleibt zunächst in der Regel mindestens die Hälfte auf dem Papier stehen; in der Zahl der übrigen aber wird der spekulative Kleinwohnungsbau in diejenigen Bezirke hineingedrängt, die die höchste Ausnutzung gewähren und den allgemeinen Typus der vielstöckigen Bauweise mit einigen Abwandlungen festhalten. Die Schablone und der Zwang, sie bis zur äußersten Grenze auszunutzen, bleiben unverändert.

Wo in der Stadterweiterung und der Wohnungsproduktion das System der Auftreibung der Bodenpreise und der Stockwerkshäufung die Grundlage bildet, ist dem baupolizeilichen Eingriff eine unerfüllbare und endlose Aufgabe gestellt. Die Entwicklung spielt sich dann all-

gemein etwa in der nachstehenden Stufenreihe ab: Das System der gedrängten Bauweise hat zur Folge, daß eine geschäftsmäßige und berufsmäßige Tätigkeit sich ausbildet, die die Auftreibung der Bodenwerte zum Gegenstand hat. In gemessenen Abständen erreicht der Bodenpreis eine Höhe, die entweder zu Mietssteigerungen zwingt oder die Errichtung von Kleinwohnungen auf dem gesteigerten Gelände unlohnend macht. In solchem Zeitpunkt pflegt eine Agitation einzusetzen, die die Gewährung einer stärkeren Bodenausnutzung — Hinzufügung eines Stockwerks, Ausbau des Dachgeschosses oder ähnliches — fordert. Wenn die Baupolizei nachgibt, so zeigt sich das stereotype Ergebnis, daß in kürzester Zeit der gesteigerte Bodenpreis den Wert der stärkeren Ausnutzung aufgezehrt hat. Die Anforderungen der gedrängten Bauweise kommen gegenüber den Vorschriften der Bauordnung niemals zur Ruhe und können naturgemäß zu keinem Abschluß gelangen.

Auch der immer erneute Kampf um den Ausbau des Dachgeschosses ist kein Kampf um die Dachwohnung, sondern lediglich um den Anspruch verstärkter Bodenausnutzung. Hinsichtlich der bautechnischen Frage der Anlegung von Dachwohnungen im Kleinhaus oder bei Flachbau bestehen kaum wesentliche Gegensätze; s. oben S. 214. Andere Ziele verfolgt die Forderung der Freigabe des Dachgeschosses bei Stockwerkshäufung. „Will man wirklich einwandfreie Wohnungen in einem Dachgeschoß zur Ausführung bringen, so werden die Kosten sich sehr hoch stellen und zu dem Ertrage nur in einem solchen Verhältnis stehen, daß die Bauunternehmer in der Regel vorziehen werden, ein Vollgeschoß zu errichten. Diesen kommt es weniger auf die Frage an, ob Voll- oder Dachgeschoß gestattet wird, sondern darauf, daß sie das Grundstück mehr als bisher zulässig war ausnutzen dürfen. Kann man nicht noch ein Vollgeschoß mehr gestattet erhalten, so begnügt man sich mit dem Ausbau des Dachgeschosses"; J. Redlich, Hygiene, Bauordnung und Parzellierung, Berlin 1914, S. 14.

Es ist an sich, was kaum des Beweises bedarf, ein unbefriedigender Zustand, wenn eine verwaltungstechnische Maßnahme lediglich oder auch nur vorzugsweise vom Standpunkt eines Kampfmittels betrachtet und ausgestaltet wird. Gewiß gehört es zu den Aufgaben der Bauordnung, den Ausschreitungen im Bauwesen entgegenzutreten; gewiß muß sie, wie jede Rechtsvorschrift, einen Zwang statuieren. Aber sie soll diesen Zwang in vorbeugendem, nicht in repressivem Vorgehen ausüben. Die Bauordnung soll die Bauunternehmung als eine Betätigung behandeln, die grundsätzlich der Förderung, nicht der Beschränkung bedarf. Die Grundlagen der Bodennutzung müssen fest umgrenzt, die weitere Entwicklung aber sollte möglichst frei sein. Dann kann die privatgewerbliche Bautätigkeit sich auf einen regelmäßigen einträglichen Betrieb einrichten.

Von den Befürwortern der Stockwerkshäufung werden allerdings die korrektiven Eingriffe als ein Vorzug angesehen und es wird geradezu behauptet, daß „hygienisch" die Mietskaserne günstiger sei als das Kleinhaus, weil — bei diesem minder strenge baupolizeiliche Vorschriften gelten (vgl. die Ausführungen von Ludwig Pohle und Fr. Kleinwaechter jr., zitiert in meiner Besprechung Schmollers Jahrb., Bd. XXXVII, H. 3, S. 490). Das ist eine merkwürdige Logik. Darnach wäre ein gesunder Mensch weniger wohl als ein Kranker, weil der Gesunde weniger Medizin gebraucht. Nach dem gleichen Argument ist die Mietskaserne, da sie hinsichtlich der Feuersicherheit mit den schärfsten baupolizeilichen Vorschriften ausgestattet ist, auch feuertechnisch weit sicherer als das Kleinhaus, bei dem die entsprechenden Vorschriften fehlen. Inwiefern dieser Schluß zutrifft, zeigt sich aus den Angaben oben S. 305. Daß der Umfang baupolizeilicher Vorschriften als der Maßstab für den hygienischen Wert einer Bauform bezeichnet wird — eine Meinung, die außer den vorgenannten noch manche anderen Autoren der gleichen Richtung vertreten — ist ein Beweis für die Eigenart der zugunsten der Stockwerkshäufung vorgebrachten Behauptungen. Demgegenüber bedarf es kaum des Hinweises, daß die neuere Städtehygiene eine Schöpfung der Länder mit Kleinhaussystem ist.

Gegen den Schluß dieses Zeitabschnittes treten neue Anschauungen im Bauordnungswesen deutlicher hervor. Das Hilfsmittel der Erleichterungen, das unter grundsätzlicher Beibehaltung der den großen Hausformen angemessenen Regelung dem Kleinwohnungsbau Ermäßigungen gewährt, wird, wenn auch nur zögernd, als unzureichend erkannt. Die in diesem Handbuch vertretenen Anschauungen gelangen insofern zur Wirkung, als in einzelnen Bauordnungen die sachwidrige Verbindung gegensätzlicher Hausformen getrennt wird und für den Kleinhausbau gesonderte Vorschriften gegeben werden. Das Preußische Wohnungsgesetz von 1918 erhebt dann den Grundsatz der getrennten Behandlung der verschiedenartigen Hausformen zur gesetzlichen Norm. Die Anregung zu diesem Fortschritt, in vielen Fällen auch zu seiner praktischen Verwirklichung, ist von den Staatsregierungen und den Aufsichtsbehörden ausgegangen. Die Selbstverwaltung hat auch auf diesem Gebiet der städtischen Bodenentwicklung, wenige Ausnahmen abgerechnet, die Führung nicht übernommen. Es liegt im Vorteil der freien Gestaltung des städtischen Gemeinwesens, wenn diese Umstände nicht verschleiert, sondern hervorgehoben werden.

3. Die Weiterbildung des Bauordnungswesens.

§ 77. Die neuere Behandlung der Bauordnung wird von drei Erwägungen ausgehen müssen: 1. der Hauptteil der Bevölkerung gebraucht die kleine und Mittelwohnung, deren günstigste Herstellung das wesentliche Ziel der Bautätigkeit zu bilden hat; 2. die großen Hausformen

der Stockwerkshäufung sind für das Wohnungswesen ein künstliches Gebilde und wurden durch fehlerhafte Maßnahmen als System der Stadterweiterung eingeführt; 3. wenn es gelingt, der Bautätigkeit solche Bauformen zu bieten, die marktgängig und zugleich wohnungstechnisch günstig sind, so wäre die richtige Grundlage für den Aufbau eines neuen Bauordnungswesens geschaffen. Die Bauordnung würde dann aus einem Verbotsgesetz wiederum zu der Einrichtung, die sie ihrer Natur gemäß sein soll, nämlich zu einem Aufsichtsgesetz.

Nachdem in Preußen durch Erlaß vom 26. März 1917 allgemeine Richtlinien für die Förderung des Kleinhausbaues, durch Erlaß vom 24. Febr. 1918 das Muster einer Sonderbauordnung für Kleinhäuser, ferner durch Erlaß vom 10. Febr. 1919 einer solchen für Mittelhäuser veröffentlicht worden waren, hat der Staatskommissar für das Wohnungswesen am 25. April 1919 das Muster einer allgemeinen Bauordnung aufgestellt, das die Grundzüge der auf eine städtische oder stadtartige Entwicklung berechneten baupolizeilichen Regelung enthält. Die Musterbauordnung stellt sich als ein „Rahmengesetz" dar; die örtliche Inkraftsetzung der Bauordnung und ihre Vervollständigung durch Einzelvorschriften obliegt den örtlichen Verwaltungsbehörden.

Veröffentlichungen der vorerwähnten Erlasse: Erlaß vom 26. März 1917, Abdruck Handbuch, 3. Aufl., S. 648 f.; Erlaß v. 24. Febr. 1918, Zentralbl. d. Bauverw. v. 24. April 1918, S. 167; Erlaß v. 10. Febr. 1919, Zentralb. d. Bauverw. v. 26. Febr. 1919, S. 93; Entwurf zu einer B.-O., nebst Anlage, Zentralbl. d. Bauverw. v. 21. Mai 1919, S. 225.

An allgemeinen Grundsätzen kommen für die Bauordnung in Betracht:

1. Im Mittelpunkt des Wohnungswesens steht die Hausform, die durch das Zusammenwirken der bodenpolitischen Einrichtungen bestimmt wird. Die Bauordnung muß sich deshalb bewußt sein, auf welche Bauformen sie hinarbeiten will. Bei den einzelnen Bautypen — Mietskaserne, Mehrwohnungshaus, Familienhaus — besteht jeweils die engste Wechselwirkung zwischen den Formen der Bodenaufteilung und Straßenanlage und den darnach entstehenden Haus- und Bauformen. Die Bauordnung hat deshalb den Zusammenhang mit dem System der Geländeerschließung, des Straßenbaues und des Bebauungsplanes zu wahren.

Über die Beziehungen zwischen Straßenanlage, Bodenpreis und Hausform vgl. die früheren Darlegungen. Die Hausform kann nicht beliebig durch die Bauordnung ohne Rücksicht auf die durch die Geländeerschließung gegebenen Voraussetzungen vorgeschrieben werden. Es ist zwecklos, in der Bauordnung eine Musterkarte aller möglichen Bauklassen aufzustellen, wenn die durch den Bebauungsplan festgelegten Straßenbreiten und Straßenklassen auf eine bestimmte Bauweise — meist Stockwerkshäufung — hindrängen; s. Düsseldorf oben S. 340 und 344.

2. Die Scheidung zwischen Verkehrs- und Geschäfts- (Gewerbebetriebs-)bezirken einerseits und reinen Wohnbezirken andererseits gilt für die Bauordnung wie für den Bebauungsplan. Die gesonderte Behandlung der verschiedenen Kategorien des städtischen Bodens ist notwendig; indes ist es nicht angängig, die Baugebiete schlechthin bezirksweise abzugrenzen und für jeden einzelnen Bezirk eine bestimmte Ausnutzung unbedingt vorzuschreiben. Vielmehr werden auch die Wohnbezirke von Geschäftsstraßen und Verkehrsstraßen durchzogen, die von der Stadtmitte ausgehen und sich in die Außenbezirke fortsetzen. Richtig ist es deshalb, daß diese Durchdringung der Wohnbezirke durch Verkehrsstraßen bei der Bauordnung berücksichtigt wird. Die Verkehrsstraße würde hierbei die im einzelnen zu begründende Ausnahme, die wohnbaumäßige Verwendung die Regel der Bodennutzung bilden.

Preuß. Wgsges. Art. I, Z. 3b. Vgl. die Bauordnungen von Essen, Köln, Breslau, Stettin, Osnabrück usw. oben S. 340f. — Die Verkehrsstraßen, deren Zug stets im voraus bekannt ist, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bestimmen oben S. 230 und 260. Vgl. jedoch bezüglich des Übermaßes der „Zukunftspläne" S. 285.

3. Die Grundlage für die baupolizeiliche Behandlung der Wohngebiete wird hergestellt durch die neueren Gesetze und Verordnungen. Nach Art. II § 3 des Preuß. Wohnungsgesetzes hat die Ortspolizeibehörde gesonderte Vorschriften über die Ausführung und Ausstattung der wohnbaumäßigen Geländeerschließung zu geben. Die Bauordnung empfängt hierdurch die Handhabe, um Wohnbezirke zu schaffen und ihre Bebauung in einer für das Baugewerbe und die Bevölkerung befriedigenden Weise zu regeln.

Allgemeine, den Gesamtbereich eines Stadtgebietes oder auch nur die Stadterweiterung umfassende Regelungen werden hierbei den Anforderungen der Praxis nicht entsprechen. In den neu zu erlassenden baupolizeilichen Vorschriften empfiehlt es sich vielmehr gemäß den tatsächlichen Verhältnissen zu unterscheiden zwischen neu zu erschließendem Gelände und dem zur Zeit mit bereits ausgeführten Straßen belegten Gelände. Hierbei ist indes zu beachten, daß auch auf bereits mit Straßen versehenem Gelände die nachträgliche Aufteilung durch Wohnstraßen gefordert und durchgeführt werden kann; s. oben S. 244, 256, 282 und unten S. 354f.

Nach der Anlage zu dem Preuß. B.-O.-Entw. v. 1919 (oben S. 347) soll jede B.-O. zwei Gebiete unterscheiden, 1. das Baugebiet, das bereits in die planmäßige Bautätigkeit einbezogen ist; und 2. das Außengebiet, das noch nicht von dem planmäßigen Bauen ergriffen ist.

4. Jede Verteuerung des Baugeländes durch die Systematik, d. h. die allgemein verpflichtenden Vorschriften der Bauverwaltung ist schädlich.

Nächst dem kostspieligen Straßenbau kommen an preissteigernden Einflüssen die Formen der Geländeausnutzung in Betracht. Die Außenbezirke bringen die Zufuhr an neuem Bauland, und die Bedingungen, unter denen das Außengelände für die Bebauung genutzt wird, sind ausschlaggebend für die gesamten Bodenwerte. Die willkürliche Erhöhung der Preise der Außenbezirke ist in der Bauordnung zu vermeiden; sie bedeutet einen allgemeinen volkswirtschaftlichen Nachteil. Für die Wohnbezirke ist der Flachbau angemessen als die Bauform, die für das Wohnungswesen die vorteilhafteste ist und sich für die reichliche Produktion von Kleinwohnungen durch das private Baugewerbe als die günstigste erweist. Für Geschäftsbezirke und Innenbezirke ist die gedrängte Ausnutzung angebracht.

Die Stockwerkshäufung als System der Stadterweiterung in den Außenbezirken ist, wie wir wissen, künstlich hervorgerufen und sollte auf dem Stadterweiterungsgelände verboten oder, richtiger gesagt, nicht erst eingeführt werden. Eine allgemeine und für die Preisbildung des Bodens präventiv wirkende Regelung der Bauhöhe oder Bebauungsdichte in den Außenbezirken ist anzustreben. Die vereinzelte und oft nur repressiv eintretende Baubeschränkung erweist sich häufig als unwirksam und gibt (s. oben) regelmäßig zu Einsprüchen und Widerständen Anlaß. — Für innenstädtische Geschäftsbezirke und reine Geschäftsstraßen erscheint die Zulassung einer verstärkten Ausnutzung der Grundstücke angezeigt. Insbesondere wird in hochwertigen Geschäftsgegenden auf eine weitgehende Ausnutzung des Erdgeschosses Wert gelegt; eine Forderung, der die städtischen Bauordnungen (Berlin, Köln, Essen, Osnabrück u. a. m.) regelmäßig nachkommen.

In der Flächenausnutzung des Baulandes ist eine starre Formel für das Verhältnis von Freifläche zur Baufläche nicht zu empfehlen. Vielmehr sollte der Prozentsatz der Freifläche zu der Stockwerkszahl in Beziehung gesetzt werden und im Gleichmaß mit dieser steigen und fallen. Bei aller Vorsorge für die öffentlichen Freiflächen, ist doch die Zuteilung privater Freiflächen zu der Einzelwohnung und demgemäß die Errichtung der entsprechenden Bauformen hauptsächlich zu begünstigen.

Vgl. hierzu Anlage zu dem B.-O.-Entw. v. 1919, S. 232: „Die von der Bebauung frei zu lassende Fläche eines Grundstücks sollte in neu zu erschließendem Gelände grundsätzlich um so höher sein, je höher die Wohnweise ist, die für die betr. Bauzone eingeführt ist.“ Zu der Bedeutung der privaten Freifläche s. oben S. 80, 208 f., 257 und unten § 129.

5. Die normale Hauptmasse der städtischen Wohnungen muß den Ausgangspunkt der baupolizeilichen Regelung bilden. Das bisher in Deutschland angewandte System, das die großen Hausformen und die gedrängte Bauweise zur Grundlage nimmt und für den Kleinwohnungsbau einzelne Erleichterungen gewährt, ist, wie heute allgemein anerkannt,

fehlerhaft. Für die sachlich verschiedenen, in der Bauweise einen vollen Gegensatz bildenden Bauformen des Großhauses und des Kleinhauses bedarf es gesonderter Vorschriften.

Zu der getrennten Behandlung der verschiedenen Bauformen s. Preuß. Wohnungsgesetz Art. II, § 2, der für die Ausführung von Gebäuden größeren oder geringeren Umfangs unterschiedliche Vorschriften hinsichtlich der Standfestigkeit und der Feuersicherheit verlangt. — Der B.-O.-Entw. v. 1919 unterscheidet 1. Einfamilienhäuser; 2. Kleinhäuser, umfassend nicht mehr als zwei Vollgeschosse, nur eine geringe Zahl von Kleinwohnungen und eine nutzbare Freifläche von mindestens 200 qm; 3. Mittelhäuser, umfassend nicht mehr als drei Vollgeschosse und nicht mehr als insgesamt 6 Klein- oder Mittelwohnungen, wobei jedes Geschoß nicht mehr als acht Aufenthaltsräume zählen darf. Wegen der auf Klein- und Mittelhäuser bezüglichen Erlasse s. S. 347.

In einer in der 2. Aufl. des Handbuchs, S. 272 wiedergegebenen Berechnung untersucht Regierungsbaumeister Hellweg die Baukosten eines Reihenhauses nach den Bauordnungen von Münster i. W., Minden und Arnsberg und nach einer von ihm vorgeschlagenen Bauordnung. Es können darnach in Reihenhäusern für die gleiche Bausumme hergestellt werden:

nach der vorgeschlagenen B.-O. . .	= 100 Wohnungen	
„ „ seitherigen B.-O. Minden .	= 89,68 „	÷ 11,32 %
„ „ „ B.-O. Arnsberg.	= 86,60 „	÷ 13,20 %
„ „ „ B.-O. Münster .	= 81,74 „	÷ 19,26 %

Dabei gehören die erwähnten Bauordnungen, wie Hellweg mit Recht bemerkt, keineswegs zu den zweckwidrigsten ihrer Art. — Eine Besprechung der Bauordnung von Frankfurt a. M. zählt aus der dortigen Bauordnung, die von dem großen vielstöckigen Mietshause als dem normalen Falle ausgeht, eine lange Reihe von Bestimmungen auf, die den Zweck haben, lediglich denjenigen Feuersgefahren zu begegnen, die in der Bauform des großen und vielstöckigen Mietshauses begründet sind. Dieses Ziel wird gleichwohl nicht erreicht (s. oben S. 305). Das Ergebnis ist eine Verteuerung der Baukosten und die Unterdrückung der kleinen Hausformen (Frankfurter Volksstimme vom 7./8. Dez. 1909). Vgl. die Rundfrage des Rhein. Ver. f. Kleinwohnungswesen von 1908. — Hinsichtlich der Bauausführung verdienen die Gesichtspunkte Berücksichtigung, auf die Baurat Th. Hamacher, Kreditgefährdung beim städtischen Grundbesitz, Berlin 1916, S. 117 f., hinweist. In den von der polizeilichen Regelung nicht erfaßten Teilen des Hausbaues und durch Verwendung minderwertigen Materials ergeben sich zweifellos erhebliche wirtschaftliche Schädigungen, die bei richtiger Behandlung vermeidbar sind. — Wegen der Regelung der Belichtung s. oben S. 343.

6. An die Wohnungsform und Wohnungsanlage sollten bestimmte Anforderungen gestellt werden. Diese baupolizeilichen Ansprüche bilden den schwierigsten und trotz (oder vielleicht richtiger: infolge) ihres großen Umfangs den wenigst befriedigenden Teil der deutschen Bauordnungen. Für die hierher gehörenden Vorschriften möchte ich des-

halb die Regel aufstellen: die Anforderungen der Bauordnung sollten derart gefaßt werden, daß sie sich bei Anwendung eines richtigen Grundrisses von selbst erfüllen und keine Belastung des Baugewerbes bedeuten. Der Anspruch, den wir an eine Bauordnung wie an jede Verwaltungsmaßregel stellen müssen, geht dahin, daß sie die naturgemäße und wirtschaftlich günstige Produktionsweise zur Grundlage ihrer Vorschriften nehmen soll, so daß ihr die gewerbliche Tätigkeit bei richtiger Leitung ohne Beschwerde folgen kann. Nicht aber soll sich die Bauordnung die Aufgabe stellen, einer an sich fehlerhaften Entwicklung ihre polizeilichen Eingriffe hinzuzufügen.

Als erwünscht und bei guten Bauformen ohne weiteres erfüllbar sind folgende Bestimmungen zu bezeichnen:

a) Die Zahl der Wohnungen auf jedem Geschoß soll nicht mehr als zwei betragen. Die Durchführung dieser Forderung ergibt sich von selbst in den Bauformen Abb. 50, 51, 52, 53, 55, 57, 60, sowie 45, 47, 49; sie ist dagegen bei Kleinwohnungen allgemein unerfüllbar in den Bauformen Abb. 41, 42, 43.

b) Jede Wohnung soll die Möglichkeit der Querlüftung durch gegenüberstehende Fenster besitzen. Die Durchführung bzw. die Unerfüllbarkeit ist wiederum die gleiche wie unter a.

c) Erforderlich sind Vorschriften über die Mindestanzahl der eine Wohnung bildenden Räume, die für das Familienleben und die Trennung der Geschlechter ausreichen und eventuell die unbedenkliche Aufnahme von Einmietern gestatten. Ein bestimmtes Mindestmaß von Nebenräumen ist gleichfalls für die Wohnung unentbehrlich; auch muß die Möglichkeit gegeben sein, Nahrungsmittel in dem für den kleinen Haushalt notwendigen Umfang auf Vorrat halten zu können. Für die Durchführung bzw. Unerfüllbarkeit dieser Anforderungen bei wirtschaftlich angemessenen Mietpreisen gilt wiederum das gleiche wie unter a.

Einzelne unter den obenerwähnten Bestimmungen und Vorschriften sind in die Landesbauordnungen und in die Wohnungsgesetzgebung bereits aufgenommen; s. oben S. 336 f. Vgl. hierzu auch das holländische Wohnungsgesetz, das im wesentlichen ein „Rahmengesetz" ist und nur die Anweisungen für die seitens der örtlichen Bauordnungen aufzustellenden Bestimmungen gibt. Der Erlaß des preußischen Ministers der öffentlichen Arbeiten vom 26. März 1917 über die Förderung des Kleinhausbaues bringt allgemeine Richtlinien für die Aufstellung von Bauordnungen. Die neue Verfügung, eine treffliche Maßnahme, kennzeichnet sich durch sachgemäße Behandlung der Anforderungen des Wohnungsbaues. Zweckentsprechende Vorschriften werden namentlich gegeben für die Grundmauerung, die Mauerstärke, die Brandmauern, die Zimmerhöhe, Treppenanlage u. a. m. Vgl. den Abdruck Handb., 3. Aufl., S. 648 f.

§ 78. Für die Erzielung der Marktgängigkeit und die vorteilhafte Herstellung eines Haustypus ist eine gewisse Normalisierung der Bau-

formen notwendig. Bei dem Großhaus, dem Marktprodukt der seitherigen Wohnbautätigkeit, hat das Interesse der Spekulation für die bis zur Schablone getriebene Gleichartigkeit des örtlichen Erzeugnisses gesorgt. Auch für das Kleinhaus wird sich, wenn es in Deutschland marktgängig werden soll, ein Richtmaß der allgemeinen Bauform herausbilden müssen, das dem Baugewerbe die Möglichkeit gibt, sich auf die vorteilhafte Herstellung nach bestimmten Grundzügen einzurichten. Für zahlreiche Bauteile, Fensterrahmen, Türen, Bretter, Balkenzuschnitt, Eisenträger usw. bedeutet die Anfertigung nach Normalien eine wesentliche Verbilligung (oben S. 145).

Bei dem Kleinhaus, das lange Zeit durch Hinaufschraubung der Anforderungen auf die für das Großhaus berechneten Bedingungen benachteiligt worden ist, hat die Niedrighaltung der Baukosten eine erhebliche Bedeutung. Die Grundformen des Bautypus stehen hier im übrigen allgemein fest; die Voraussetzungen für die Bauordnung sind einfach, die Baupolizei hat keinen Anlaß, auf die sogenannte Hygienisierung der Hausform und die aus der Anlage sich ergebende Feuergefährlichkeit umständliche Einzelregelungen zu verwenden. Für das Kleinhaus ist demnach eine Normalisierung der Bauordnung anzustreben, die der selbständigen Eigenart des Haustypus Rechnung trägt und die von der örtlichen und individuellen Ausgestaltung unabhängen Vorschriften feststellt. Der allgemeinen Regelung bedürfen insbesondere: die Anforderungen an die Zimmerhöhe für Vollgeschosse und Dachgeschoß; die Mauerstärken für Außenmauern, Innenmauern und die gemeinsame Mauer; die Breite, Anlage und Ausstattung der Treppe; der Verzicht auf Überdachführung der Brandmauern sei es allgemein oder in bestimmten Abständen beim Reihenhaus; die Forderung der Querlüftung u. a. m.

Vgl. hierzu Paul Fischer, Archiv für innere Kolonisation, IX, 1917, S. 30; Derselbe, Zentralbl. d. Bauverw. 27. Dez. 1917, S. 625; Einheitsformen im Hochbau (Fensternormen) a. a. O. 11. Jan. 1919, S. 28; Wendt, Brandmauern, ebenda 21. Juli 1915, S. 381; Kurt Diestel, Bauordnung und Bebauungsplan, Berlin 1917, S. 25 (Übertreibung der Haustypenzahl). Regbmstr. Sonnen, Westf. Wgsbl. April 1918, S. 105; Siebold, Viventi satis, III. Teil, 1919.

Örtlich verschieden und demgemäß durch die örtlichen Bauordnungen im einzelnen zu regeln ist die Ausgestaltung der Wohnformen. Für die Wohnverhältnisse ist namentlich der Wohnungsgrundriß von Bedeutung und die örtlichen Bauordnungen sollten seiner Ausbildung durch entsprechende Anleitung Aufmerksamkeit widmen. Empfehlenswert wäre in dieser Hinsicht wohl eine Vorschrift, daß die einzelnen Räume der Kleinwohnung nicht durch gemeinsame Anlagen, wie Flure

und Treppen, getrennt werden dürfen; s. oben S. 295. In den örtlichen Bauordnungen können ferner Grundsätze über die Stellung und Anordnung der Gebäude allgemein Aufnahme finden. Die Orientierung der Gebäudereihen unter Vermeidung der reinen Nordlage wird für Verkehrsstraßen wohl nicht unbedingt durchführbar sein, kann indes für die reinen Wohnbezirke bei richtiger Planbehandlung im allgemeinen erzielt werden. Erwünscht sind Vorschriften über die Anordnung der Wohngebäude, die in den Wohnbezirken die Unabhängigkeit der einzelnen Wohnungen durch die Gebäudestellung zu sichern suchen. Die Aufgabe der Anordnung der Gebäudereihen in Wohnvierteln wird erörtert oben S. 257, Bebauungsplan Berlin-Treptow.

Über die Grundrißgestaltung und die Anlage der Kleinwohnung vgl. die Darlegungen Direktionsassessor Lehr, Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern, VII. Jahrg., 1909, S. 87. Die Vorschrift eines Wohnungsabschlusses für jede Wohnung erscheint allgemein — nicht nur in dem Großhause — angebracht; in den kleinen Hausformen mit 3—4 Wohnungen (so in Bremen) ergeben sich häufig Unzuträglichkeiten infolge mangelnder Trennung der Wohnungen.

§ 79. Zu den Gegenständen der allgemeinen Regelung in den Bauordnungen zählt die Bodenausnutzung für Neubaubezirke und erstmalig bebautes Gelände. Nachdem die Einführung der Stockwerkshäufung und der Mietskaserne als System der Stadterweiterung in weiten Kreisen als schädlich erkannt ist, gewinnt es den Anschein, als ob die Vertreter der Bodenpreistreibung — in dem Bestreben, zu retten, was zu retten ist — für die Außenbezirke die Anwendung des dreigeschossigen Stockwerksbaues befürworten wollen, dem dann wohl oder übel die teilweise Ausnutzung des Dachgeschosses hinzutreten würde. Durch ein solches Kompromiß wäre unsere Bau- und Siedelungsweise nur wenig gebessert. Vor allem könnte sich das System des Straßenbaues in solchem Fall nicht wesentlich ändern; die einfachen und billigen Formen der Geländeerschließung würden kaum anwendbar sein. Vielmehr würde sich die Preisbildung der Bodenwerte und damit die Wohnungsherstellung im wesentlichen unter Fortdauer der seitherigen Mißstände, wenn auch vielleicht mit manchen Milderungen im einzelnen, vollziehen. Es ist demgegenüber nochmals zu betonen, daß — wie früher dargelegt — die häufig hervorgehobene Kostenermäßigung beim dreigeschossigen Hause sich nur auf die reinen Baukosten unter der Voraussetzung des Baues von Stockwerkswohnungen bezieht (nicht auf die Wohnungsmiete) und daß hierbei die Auftreibung des Bodenpreises, der Ausschluß des Kleinhauses und die sonstigen Nachteile der bestehenden Bauweise unverändert bleiben; s. oben S. 121.

Die zweigeschossige Bauweise wird für die Wohnbezirke der Neubaugebiete in Verbindung mit einfachen Aufschließungs-

formen als die allgemein geeignete Grundlage der Geländenutzung zu betrachten sein. Die Bauordnung wird hierbei sowohl das Einfamilienhaus wie das Zweiwohnungshaus zu berücksichtigen haben. Im allgemeinen wird der Kleinhausbau das Einfamilienhaus anwenden, wo die Aufnahme eines Mieters nicht beabsichtigt oder nicht aus wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Öfter wird indes die Anlegung einer abzuvermietenden Wohnung im Kleinhause gewünscht, namentlich von kleinen Rentnern und von Landarbeitern, die aus der Wohnungsmiete eine Nebeneinnahme beziehen wollen; oben S. 318. Die Regelung in der Bauordnung wird sich nach den örtlichen Verhältnissen zu richten haben.

Gemäß den Erörterungen oben S. 348, Nr. 3 ist in der Bebauung zu scheiden zwischen bereits erschlossenem Gelände (Bautätigkeitsgebiet) und dem noch nicht mit Fluchtlinien belegten Gelände (Außengebiet). Bezüglich der Bodenausnutzung gibt die S. 347 erwähnte B.-O.-Anl. folgende Anleitungen: „Für das Außengebiet ist, wie im Wohnungsgesetz vorgesehen ist, für Wohngebäude offene Bauweise mit nicht mehr als einem Obergeschoß und Erdgeschoß vorzuschreiben. Eine Beschränkung der bebaubaren Fläche wird sich für dieses Gebiet im allgemeinen erübrigen. Für das Baugebiet wird hinsichtlich der Geschoßzahl der Wohngebäude in den meisten Gegenden eine Bauweise mit zwei Vollgeschossen vollkommen ausreichen; allenfalls könnten daneben noch Teile des Dachgeschosses für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen als Zubehör für die unteren Wohnungen freigegeben werden. Wo zwei Wohngeschosse nicht ausreichend sind, sollte das Wohngebäude mit drei Vollgeschossen durchweg die Regel bilden und auf ihm sich jede städtische Bauordnung aufbauen. Auch die Musterbauordnung geht vom dreigeschossigen Hause aus. Eine höhere Bauweise als die viergeschossige ist für neu der Bebauung zu erschließendes Gelände nirgends mehr zuzulassen."

Über ungünstige Erfahrungen bei der vertikalen Anordnung von Kleinwohnungen in Industriebezirken s. die Angaben unten § 114, Bauten in Neumühl. In Ostpreußen ist es im Jahre 1915 auf Anregung von Geh. Baurat P. Fischer gelungen, in allen Bauordnungen der kleinen Städte die zweigeschossige Bauweise als die normale festzulegen. Die Abweichung von dieser Regel muß durch besondere Ortspolizeiverordnung eingeführt werden.

Die hygienischen und wirtschaftlichen Vorzüge des Individualhauses sind so groß, daß ihm eine besondere Behandlung gegenüber der Stockwerkshäufung zusteht. Wollte man dem Vielwohnungshaus die gleiche Freifläche für jede Wohnung auferlegen, wie sie das Einzelhaus seinen Bewohnern bietet, so wäre der Bau des Großhauses praktisch unmöglich. Andererseits ergibt sich hieraus der Rückschluß, daß bei dem Einzelhaus der Prozentsatz der Freifläche nicht allgemein mit dem gleichen Maßstab gemessen werden darf, wie bei der Stockwerkshäufung, da sonst wiederum der Bau des Einzelhauses ungebühr-

lich beschwert würde. Während bei niedrigem Bodenpreis die Zuteilung reichlicher Freifläche für das Kleinhaus anzustreben ist, wird sich in geschlossen bebauten, rein städtischen Bezirken die Bodenausnutzung unter Einhaltung der hygienischen Forderungen den gegebenen Verhältnissen anzupassen haben; oben S. 350.

Für die neuen Kleinwohnungsbezirke in Utrecht, in denen nur Einfamilienhäuser zulässig sind, gibt die Bauordnung folgende Vorschriften: Vorderfront Abstand zum Nachbarhause 10 m; Rückfront Abstand zur Grundstücksgrenze 5 m, an die der gleiche Abstand der nächsten Hausreihe anstößt; oben S. 263. Die Haustiefe der ausgeführten Kleinhäuser beträgt 8 m; vgl. Städtebau in Holland, S. 206 u. 211. Bei der Anlage von Gehwegen kann der größere Teil des Straßenkörpers als Vorgarten genutzt werden; a. a. O. S. 263.

§ 80. Die Einwendungen gegen den Schematismus des heutigen Bauordnungswesens beziehen sich, wie wir oben S. 344 gesehen haben, nicht auf die Einheitlichkeit der Vorschriften, sondern auf die Starrheit und Unbiegsamkeit der örtlichen Schablone unserer Bauordnungen. Eine größere Freiheit der Formengebung wird allgemein gewünscht. Gewiß liegt heute das schwerste Hindernis für die freiere Gestaltung unserer Bauweise in dem Zwang der Bodenausnutzung, den die Auftreibung der Bodenpreise auf den Bauunternehmer ausübt. Die Bauordnung sollte sich demgegenüber bestreben, den Bauunternehmer zur Anwendung günstiger Bauformen anzuregen und bei Durchführung einer erwünschten Bauweise eine Bevorzugung, zum mindesten aber eine gewisse Bewegungsfreiheit zu gewähren. Die Einführung einer solchen Wahlfreiheit in unseren Bauordnungen scheint empfehlenswert und mag insbesondere für die Überleitung zu besseren Formen der Bodenverwertung von Nutzen sein.

An Versuchen, die Bauunternehmung durch Anheimgabe der Ausnutzung auf veränderte Bauformen hinzuweisen, hat es nicht gefehlt; die Berliner Vorortebauordnung stellt verschiedene Bauweisen zur Wahl, darunter den Reihenbau an Stelle der offenen Bauweise und den kubischen Maßstab an Stelle der Flächenberechnung; oben S. 339. Der Erfolg ist indes ausgeblieben. Für die Praxis wird sich, wie ich glaube, ein günstiges Ergebnis auf dem seither beschrittenen Wege nicht erzielen lassen; vielmehr wird man einen anderen Ausgangspunkt nehmen müssen. Grundsätzlich sollte die Wahlfreiheit der Bodenausnutzung nicht für das einzelne Hausgrundstück und nicht dem Besitzer der einzelnen Parzelle, sondern nur für zusammenhängende Grundstücksflächen größeren Umfangs zugestanden werden; und zwar aus verschiedenen Gründen. Zunächst werden sich bei der Einzelausnahme — wenn sie überhaupt zur Ausführung kommt — in der Bebauung

öfter, vielleicht regelmäßig, Unzuträglichkeiten für die Nachbargrundstücke ergeben, indem kahle Brandgiebel, Verschiebungen in den Freiflächen u. a. m. entstehen. Der Hauptgrund der obigen Einschränkung liegt indes darin, daß aus der Anwendung einer von der Bauordnungsregel abweichenden Ausnutzung dem vereinzelt vorgehenden Grundstücksbesitzer höchst selten, für die einzelne Kleinhausparzelle wohl niemals ein Nutzen erwachsen kann. Erst wenn eine größere Fläche einheitlich behandelt wird, lassen sich durch Handhabung der Aufteilung und die Anordnung der Bebauung Vorteile erzielen.

Das Beispiel der Neuaufteilung eines Geländes von ca. 6 ha in einem Groß-Berliner Vorort ist von mir Handb., 3. Aufl., S. 347 mitgeteilt. Das Gelände, im Besitz einer nach privatgewerblichen Grundsätzen geleiteten Bodengesellschaft befindlich, ist zur Zeit nach dem herkömmlichen Straßennetz aufgeteilt. Der Bebauungsplan zeigt die gerade und die gekrümmte Straße und besteht aus Blockfiguren, die in der üblichen Weise in Baustellen zerlegt sind. Eine Berliner Baugenossenschaft beabsichtigte auf dem Gelände eine Kleinhaussiedelung zu errichten „auf Grund eines wirtschaftlich günstigen und den Grundsätzen des neueren Städtebaues entsprechenden Aufteilungsplanes". Der Planentwurf wurde unter Beseitigung des Baublockschemas und Einfügung von Wohnstraßen und Wohnhöfen von Eberstadt und Muthesius aufgestellt und erbrachte ein wesentlich günstigeres Ergebnis als die seitherige Aufteilung. Vgl. den Abdruck des alten und des neuen Planes a. a. O. Die Ausführung der Siedelung ist bisher durch den Widerspruch der Gemeindeverwaltung verhindert worden; s. oben S. 269.

In dem Groß-Berliner Vorort Britz ist unter ähnlichen Voraussetzungen, wie die obigen, durch die Baugenossenschaft „Ideal" auf einem Geländestück von 5 ha in der „Hochbauzone" der bestehende schematische Bebauungsplan und mit ihm die Mietskaserne beseitigt und eine Kleinhausanlage errichtet worden. Der anfängliche Widerstand der Gemeinde wurde hier durch eine Reihe von Gutachten überwunden; die erforderlichen baupolizeilichen Erleichterungen für den Kleinhausbau wurden bewilligt. Vgl. auch oben S. 243.

Auf Grund der vorstehenden Erwägungen und Erfahrungen habe ich gelegentlich eines für den neuen Bebauungsplan der Stadt Cöln a. Rh. erstatteten Gutachtens i. J. 1912 den Vorschlag gemacht, daß man den Eigentümern größerer Geländeflächen, wenn sie eine einheitliche Aufteilung vornehmen, eine gewisse Wahlfreiheit gestatten solle, in der Weise, daß den Grundeigentümern innerhalb der Grenzen des kubischen Maßes der baupolizeilich zulässigen Ausnutzung und unter behördlicher Prüfung des Entwurfs, die Wahl der Aufteilung und Bebauung freigestellt würde. Nur für die einheitliche Aufteilung eines größeren Geländes, etwa von 2 ha ab, nicht für das einzelne Grundstück, könnte man eine solche Freiheit gewähren. Wo die Bodenbesitzer, die über ein hinreichend großes Gelände verfügen, von dem bestehenden Schema

abgehen und günstigere Aufteilungsformen anwenden wollen, sollte man ein solches Vorhaben unterstützen; die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in die örtlichen Bauordnungen erscheint empfehlenswert. In der Berücksichtigung einheitlicher Bodenaufteilungen dürfte sich ein Mittel bieten, um sozial und wirtschaftlich erwünschte Bauformen zu fördern und innerhalb der städtischen Häusermassen Bezirke von eigenartigem Gepräge zu entwickeln.

Eine intensivere Ausnutzung des Geländes zu bewilligen (wie dies auch die B.-O.-Anl. im Anschluß an eine Bestimmung der Berliner Vororte B.-O., oben S. 332 empfiehlt), scheint für den vorgesetzten Zweck nicht erforderlich; die Wahlfreiheit in der Geländeausnutzung bietet einen hinreichend großen Anreiz für den Bodenbesitzer.

Der obige Vorschlag zeigt ferner den Weg zur praktischen Verwirklichung neuerer Bestrebungen, die die Zahl der Bauklassen verkleinern und die Baugebiete der Stadterweiterung gesondert behandeln wollen, wobei ein genaueres Eingehen auf die Entwicklung der einzelnen Bezirke möglich wäre. Als Träger einer freieren Bauordnungspolitik könnten sehr wohl Bodengesellschaften in Betracht kommen unter der Voraussetzung, daß die gegenwärtigen Geschäftsarten und Geschäftszwecke, von denen in früheren Abschnitten gehandelt wurde, fortfallen und das Unternehmen die Geländeerschließung unter wirtschaftsgemäßen Formen zum Ziel nimmt. Zu der Betätigung der Bodengesellschaften in Deutschland vgl. die oben S. 143 zitierten Arbeiten von Paul Mohr und Martin Wagner. Über die Parzellierungsgesellschaften, die in den Flachbauländern zu dem Zweck der Aufteilung größerer Geländeflächen errichtet werden, vgl. Rud. Eberstadt, Städtische Bodenparzellierung in England, Berlin 1908; Ders., Städtebau und Wohnungswesen in Holland, Jena 1914, S. 204, 278 und 347. Zu den Bauten der Terraingesellschaft Neu-Westend-München (Ausführung durch Theodor Fischer, München) s. oben S. 318.

Abänderungsbedürftig erscheinen in den Bauordnungen die allgemeinen Grundsätze über die Bevorzugung der Eckbaustellen. Zu welchen Absonderlichkeiten die Begünstigung der Eckbaustellen in der Aufteilung und Bebauung von Wohnbezirken führt, haben wir oben S. 239 gesehen. Die nachteilige Wirkung der baupolizeilichen Regelung ist hier für die Bautätigkeit und die Wohnungsverhältnisse augenfällig. Die Erhöhung der Ausnutzung von Eckgrundstücken hat für die Stadterweiterung die Wirkung, den Straßenluxus und die Geländeverteuerung künstlich hervorzurufen und somit einer unerwünschten Bauweise den Weg zu bahnen. Eine unbedingte Bevorzugung der Eckbaustellen dürfte heute in den Bauordnungen nicht mehr angezeigt sein; die erhöhte Ausnutzung der Eckgrundstücke sollte sich auf die Innenstadt und auf die Verkehrs- und Geschäftsstraßen der Stadterweiterung beschränken. In den Wohnbezirken der Stadterweiterung erscheint die Vorschrift dagegen nicht mehr gerechtfertigt; sie dürfte hier viel-

mehr unmittelbar wohnungstechnisch ungünstige Wirkungen im Gefolge haben.

In Übereinstimmung hiermit stellt die B.-O.-Anl. von 1919 den Grundsatz auf: Im allgemeinen wird von einer Bevorzugung der Eckgrundstücke abzusehen sein.

Wie bei dem Bebauungsplan (oben S. 286) sind endlich auch bei der Bauordnung die interkommunalen Beziehungen zu berücksichtigen. Man wird heute öfter die Wahrnehmung machen, daß den Bestrebungen einer größeren Gemeinde, die in ihren Außenbezirken eine niedrigere Bebauung einführt, die benachbarte Vorortsgemeinde entgegentritt, indem sie auf ihrem angrenzenden Gebiet gerade die gedrängteste Bebauung gestattet. Beispiele finden sich zahlreich; besonders deutlich zeigen sich die Verhältnisse in dem Umkreis der Stadt Wiesbaden, wo an den Gemeindegrenzen auf Wiesbadener Seite der Flachbau, auf dem anstoßenden Vorortsgebiet die Stockwerkshäufung besteht. Vgl. hierzu Kurt Diestel, Bauordnung und Bebauungsplan, Berlin 1917, S. 26.

Literatur.

Die oben § 64 S. 287 angegebenen Schriften; ferner:

H. von Wagner, Tätigkeit der Stadt Ulm in der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.
W. Müller, Deutsches Bau- und Nachbarrecht, 2. Aufl. Berlin 1903.
Münchgesang, Das Bauwesen. Berlin 1904.
Beuing, Bau von Arbeiterwohnungen. Ztschr. f. Wohngsw., Bd. III, S. 45.
W. Fabarius, Baupolizeiordnung. Zentralbl. f. allgem. Gesundheitspfl. 1905.
Th. Oehmcke, Bauordnung für Großstadterweiterungen. Berlin 1906.
W. Dehnhardt, Die Lage städtischer Häuser. „Städtebau“ 1907, S. 122.
Jos. Ehrler, Die badische Landesbauordnung. Ztschr. f. Wohngsw. 1907, S. 58.
E. Heimann, Neue Bauordnung für Groß-Berlin. Deutsche Bauztg. 1908, S. 238.
Ew. Genzmer, Bebaubarkeit des Bodens. Ztschr. f. Wohngsw. 1908, S. 213.
Küster, Die Belichtung von Aufenthaltsräumen in den Bauordnungen. Berlin 1908.
Rud. Eberstadt, Bauordnung u. Volkswirtschaft. Städtebaul. Vortr., Bd. II, H. 7. Berlin 1909.
Hellweg, Verbesserung westf. Bauordnungen. Ztschr. f. Wohngsw. 1909, H. 5, S. 61.
Sass, Preußisches Baupolizeirecht. Berlin 1909.
Redlich, Mietshäuser ohne Seitenflügel. Berlin 1909.
C. Baltz und Graf von Westarp, Preuß. Baupolizeirecht, 4. Aufl. Berlin 1910.
H. Emerich, Der Schutz des Ortsbildes. Straßburg 1911.
Strehlow, Boden- u. Wohnungsfrage d. rhein.-westf. Industriegebiets. Essen 1911.
W. Saran, Baufluchtengesetz. Berlin 1911.
Walter Curt Behrendt, Die einheitliche Blockfront. Berlin 1911.
M. Mathias, Städtische Selbstverwaltung in Preußen, 2. Aufl. Düsseldorf 1912.
Jaeschke-Seydel, Das Preuß. Baupolizeigesetz, 5. Aufl. Berlin 1913.
Lieske, Das Recht der Bauwelt. Leipzig 1913.
Ehlgötz, Bauordnungswesen d. St. Mannheim. Baupolizeil. Mittlgen. 1914, H. 5.
Redlich, Hygiene u. Bauordnung. Städtebaul. Vortr., Bd. VII, H. 6. Berlin 1914.
Hans Heckner, Die Baufluchtlinie im Straßenraum. Berlin 1915.
Th. Hamacher, Die Kreditgefährdung beim großstädt. Grundbesitz. Berlin 1916.
Wiedenhöfer, Die bauliche Entwicklung Münchens. München 1916.
Kurt Diestel, Bauordnung und Bebauungsplan. Berlin 1917.

Paul Fischer, Förderung des Kleinsiedelungswesens in Preußen. Arch. f. innere Kolonisation, Bd. IX. Berlin 1917.
Heinr. Kayser, Die kubische Berechnung der B.-O. Berlin 1917.
Wagner-Speyer, Grundlagen modellmäßigen Bauens. Berlin 1918.
E. Leyser, Die Typisierung im Bauwesen. Dresden 1918.
H. Muthesius, Kleinhaus und Kleinsiedelung, 2. Aufl. München 1919.
Karl Siebold, Viventi satis, III. Teil. Bielefeld 1919.

Zeitschriften:

s. oben § 64, S. 287; ferner:

Baupolizeiliche Mitteilungen.
Die Gesundheit.
Städtezeitung.
Baugewerkszeitung.
Süddeutsche Bauzeitung.
Württembergische Bauzeitung.
Bautechnische Zeitschrift.
Hochbau.
Das deutsche Landhaus.
Zeitschr. f. d. gesamte Städtehygiene.

Vierter Abschnitt.

1. Die Wohnungsaufsicht.

§ 81. Die über die Beschaffenheit der Wohnungen zu führende Aufsicht umfaßt im weiteren Sinne die Besichtigung neu erbauter Wohnungen, die regelmäßig zu den von der Baupolizei wahrzunehmenden Obliegenheiten gehört, insbesondere aber die Beaufsichtigung der in Benutzung befindlichen Wohnungen — Wohnungsaufsicht im eigentlichen Sinne, von der hier im folgenden zu handeln ist.

Als allgemeiner Grundsatz der Wohnungsaufsicht in Deutschland gilt, daß der bessernde Einfluß in den Wohnungszuständen nicht oder nicht in der Hauptsache durch polizeiliche Eingriffe und Bestrafungen, sondern durch verständnisvolle Beratung und Ermahnung seitens der Aufsichtsbeamten erzielt werden soll. Die Praxis der Aufsichtsorgane hat weiter dazu geführt, daß ihr Geschäftskreis sich nicht lediglich auf die Überwachung der bestehenden Wohnungen beschränkt, sondern daß der Beschaffung befriedigender neuer Wohnungen und der Förderung und Anregung der Bautätigkeit Aufmerksamkeit zugewendet wird, so daß die Wohnungsaufsicht in steigendem Maße für den allgemeinen Bereich der Wohnungsfürsorge wirkt.

Das Preuß. Wohnungsgesetz von 1918 ordnet grundsätzlich allgemein die Aufsicht über das Wohnungswesen an, die dem Gemeindevorstand (unbeschadet der allgemeinen gesetzlichen Befugnis der Ortspolizeibehörden) obliegt. Hinsichtlich der praktischen Durchführung unterscheidet das Gesetz Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern, Gemeinden mit 50—100 000 Einwohnern und Gemeinden mit weniger als 50 000 Einwohnern. In den Großstädten ist stets ein Wohnungsamt

zu errichten, in den mittleren Gemeinden kann die Einrichtung durch die Aufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, während in den kleineren Gemeinden von 10—50000 Einwohnern mindestens die Anstellung sachkundiger beamteter Wohnungsaufseher verlangt werden kann, falls die örtlichen Verhältnisse dies angezeigt erscheinen lassen. Wohnungsämter können ferner für mehrere Gemeinden gemeinsam oder für den Bezirk eines Kommunalverbandes errichtet werden. Wohnungsordnungen, in denen die allgemeinen Vorschriften über die Benutzung der Wohnungen gegeben werden, sind in Gemeinden und Gutsbezirken mit mehr als 10000 Einwohnern stets, in kleineren Orten nach dem Ermessen der zuständigen Behörde zu erlassen. Wegen der Unterscheidung der Gemeindegrößen weist die Begründung des Gesetzes darauf hin, daß 1905/10 der jährliche Bevölkerungszuwachs in den Gemeinden und Gutsbezirken mit mehr als 10000 Einwohnern 20—32 ‰ gegenüber dem Staatsdurchschnitt von nur 14,83 ‰ betragen hat.

Bei der Durchführung der Wohnungsaufsicht soll die „polizeiliche Seite soweit irgend tunlich zurückgestellt und in erster Linie pfleglich, anregend, beratend und mahnend und nur dem bösen Willen gegenüber mit Zwang vorgegangen werden". In sachlicher Hinsicht unterliegen der Wohnungsaufsicht Kleinwohnungen bis zu vier Räumen einschließlich Küche umfassend, sowie größere Wohnungen, in denen Abvermietung stattfindet und Ledigenheime, endlich die Wohn- und Schlafräume, die von nicht zur Familie gehörigen Personen benutzt werden und solche Räume, die im Keller- und Dachgeschoß belegen sind. Das gemeindliche Wohnungsamt soll den Mittelpunkt für die Bestrebungen zur Verbesserung der örtlichen Wohnungsverhältnisse abgeben und die weiteren in dieses Gebiet fallenden Aufgaben, die Veranstaltung von statistischen Erhebungen, auch den Wohnungsnachweis für Kleinwohnungen, übernehmen. Zur Sicherung der Durchführung des Gesetzes sind den höheren Verwaltungsbehörden (Regierungsbezirken), in Verallgemeinerung der bereits für den Regierungsbezirk Düsseldorf bestehenden Einrichtung, Wohnungsaufsichtsbeamte beizugeben. — Durch Staatskommissar v. Coels wurde am 6. Dezember 1918 der Entwurf einer Wohnungsordnung veröffentlicht, die als Muster für die seitens der Ortspolizeibehörden zu erlassenden Verordnungen dienen soll und nach den örtlichen Verhältnissen auszugestalten ist. Der Entwurf gibt Vorschriften über die Mindestzahl der eine Wohnung bildenden Räume, die Durchlüftbarkeit und die Vermeidung der Nordlage (s. dagegen Berliner Mietskaserne), den zu fordernden Mindestluftraum, Anlage des Aborts und der Wasserversorgung u. a. m. Vgl. den Abdruck Zentralbl. d. Bauverw. 15. Jan. 1919, S. 29.

Für Bayern bestimmt die V.-O. vom 10. Februar 1901, daß in allen Gemeinden des Staates eine polizeiliche Beaufsichtigung der Wohnungen und Wohnungsräume einzuführen ist. Nach Maßgabe des Bedürfnisses sind in größeren Städten eigene Wohnungskommissionen zu bestellen. Bis zum Jahre 1909 waren die Wohnungskommissionen allgemein eingerichtet. Seit dem 1. Dezember 1906 besteht das Amt eines Zentralwohnungsinspektors, dessen Tätigkeit sich auf die einheitliche und gleichmäßige Durchführung der Wohnungsaufsicht und die Förderung der auf Wohnungsbeschaffung gerichteten Bestrebungen, namentlich gemein-

nützziger Bauunternehmungen, erstrecken soll. Zu der Amtstätigkeit gehört ferner die Bearbeitung der die Wohnungsfürsorge und die organisatorischen Fragen auf dem Gebiete des Wohnungswesens betreffenden Gegenstände, sowie die Oberaufsicht über das Wohnungswesen. Schon der Bericht für 1908 hatte in den Großstädten München und Nürnberg, in Mittelstädten wie Fürth, starken Wohnungsmangel zu verzeichnen, während aus einzelnen Gemeinden gemeldet wird: „Leerstehende Wohnungen sollen überhaupt nicht vorhanden sein." Erwähnenswert ist die in Pirmasens gegebene Anregung, die Verkehrsverhältnisse nach den umliegenden Ortschaften zu verbessern, damit es den in der Stadt beschäftigten Arbeitern ermöglicht würde, ihren Wohnsitz auf den Dörfern zu behalten (vgl. unten § 103 f.). Wegen der in den Berichten behandelten Einzelmaterien s. die betreffenden Kapitel des Handbuchs; vgl. ferner Gut, Wohnungspflege.

Für Sachsen gibt das allgemeine Baugesetz im § 163 die gesetzliche Grundlage für die Regelung der Wohnungsaufsicht durch örtliche Verordnung; auf die wirksame Durchführung der Aufsicht wurden die Kreishauptmannschaften durch Ministerialverordnung vom 31. März 1903 erneut hingewiesen. — In Württemberg ist das Amt eines Landeswohnungsinspektors im Jahre 1909 geschaffen worden. Der im Jahre 1913 erstattete Bericht schildert die ungünstigen Wohnungszustände in den Bauten älteren Bestandes, die einer Zeit entstammen, in der der Begriff der selbständigen Kleinwohnung noch unbekannt war. Bedeutung und Erfolg der Ulmer Bodenpolitik werden hervorgehoben. — Die neue Badische Landesbauordnung von 1907 regelt die Wohnungsaufsicht in umfassender Weise. Für größere Gemeinden sind besondere Wohnungskommissionen zu bestellen. Der Wohnungsaufsicht unterliegen sämtliche zum Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäude und Gebäudeteile. Über die Benutzung der Wohnungen können im Wege ortspolizeilicher Vorschriften Wohnungsordnungen erlassen werden, für deren Mindestanforderungen folgende Grundsätze gegeben werden:

a) Jede Wohnung soll so benutzt werden, daß mindestens jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht 12jährigen Kinder einen besonderen Schlafraum besitzt und daß für die übrigen, über 12 Jahre alten Personen nach dem Geschlecht getrennte Schlafräume vorhanden sind. Küchen sollen nicht als Schlafräume benutzt werden.

b) Die Benutzung der Schlafräume soll in der Weise geschehen, daß — unbeschadet der Vorschriften in § 44 (s. hier oben S. 338) über die Mindesthöhe und Mindestbodenfläche der Räume auf jede Person mindestens 10 cbm Luftraum und mindestens 3,5 qm Bodenfläche entfallen.

c) Für jede aus mehr als zwei Räumen (einschließlich der Küche) bestehende Familienwohnung und für jeden größeren Geschäftsbetrieb soll in der Regel ein besonderer Abort von guter Beschaffenheit vorhanden sein.

d) Werden Zimmermieter oder Schlafgänger verschiedenen Geschlechts in einer Wohnung aufgenommen, so sollen die denselben zugewiesenen Räume vollständig voneinander getrennt sein und eigene verschließbare Zugänge haben. Jedem Schlafgänger soll ein besonderes

Bett, eine Sitzgelegenheit, ein besonderes Wasch- und Trinkgefäß und ein eigenes Handtuch zur Verfügung stehen.

Zu einer Organisation von weitreichender Bedeutung hat sich die Wohnungsaufsicht im Großherzogtum Hessen entwickelt, die für die Einrichtung in anderen deutschen Staaten ein vielfach benutztes Vorbild abgegeben hat. Durch Einflußnahme auf die Art der Wohnungsbenutzung sind unter der Leitung von Landeswohnungsinspektor Gretzschel wesentliche — insbesondere infolge der besseren Behandlung der Wohnung auch den Hausbesitzern zugute kommende — Fortschritte erzielt worden. In umfangreicher Weise hat die hessische Wohnungsinspektion ferner die Ansiedelung und die Errichtung von Kleinwohnungen gefördert. Über die Bautätigkeit des mit der Landeswohnungsinspektion in enger Verbindung stehenden Ernst-Ludwig-Vereins s. unten § 124. Vgl. hierzu Fr. Lönne, Bedeutung der Wohnungsinspektion, Wiesbaden 1914. Die Einrichtung der „Wohnungspflege" besteht in den Hansestädten Hamburg und Lübeck. — Zur neueren Entwicklung der Wohnungsaufsicht s. Alb. Gut, Verbandsztschr. d. Archit.- u. Ingen.-Vereine und Ztschr. f. Wohngsw. 1913, H. 10, S. 168.

Die örtlichen Wohnungsämter, in einer Reihe von Städten schon vor Kriegsausbruch errichtet, haben seit 1919 eine starke Erweiterung erfahren (s. oben S. 359) und den Bereich ihrer Tätigkeit auf die Wohnungsfürsorge i. w. S. und die Beschaffung von Wohngelegenheit ausgedehnt.

In Berlin hat das städtische Wohnungsamt sich namentlich um die Instandsetzung vorhandener Wohnungen bemüht, die infolge baulicher oder wohnungstechnischer Mängel unbewohnbar oder unbenutzt waren. Nachdem die Stadtverwaltung für den Zweck der „Wohnreifmachung" von Räumen größere Geldmittel bewilligt hatte, wurden vom Dezember 1918 bis April 1919 in 850 Fällen Zuschüsse an Grundbesitzer in Höhe von 2,08 Mill. M. gezahlt, wodurch 2630 Wohnungen mit 6500 Räumen hergerichtet wurden. Durch planmäßiges Aufsuchen unbenutzter Wohnungen wurden ca. 500 Wohnungen der Benutzung zugeführt, während durch Verbot der Umwandlung zu Gewerberäumen und Versagen der Abbruchserlaubnis 71 Wohnungen erhalten blieben — insgesamt eine Bestandesbesserung um ca. 3200 Wohnungen in dem vorgenannten Zeitraum. Die gleiche Betätigung wird von den Wohnungsämtern in Charlottenburg, Magdeburg und in einer großen Zahl anderer Städte mit Erfolg ausgeübt. Das Münchener Wohnungsamt hat zu Anfang des Jahres 1919 Wohnungen in erheblicher Zahl dem Wohnungsmarkt zugeführt und für die Ergreifung weiterer Maßnahmen auf dem Gebiet der Wohnungsbeschaffung ein Programm aufgestellt.

Seitens des Rheinischen Vereins Düsseldorf wird der Zeitschrift „Rhein. Blätter f. Wohnungsw." seit Januar 1919 eine besondere Beilage „Wohnungsaufsicht, Wohnungsnachweis, Schlafstellenwesen" beigegeben, die als Austauschstelle für die Erfahrungen der Wohnungsämter gedacht ist. Vgl. ferner über die Tätigkeit der Wohnungs- und Mieteinigungsämter unten, Anhang II, Übergangsmaßnahmen.

Ungünstige Zustände in der Wohnungsbenutzung werden häufig durch das Verhalten der Mieter herbeigeführt, wobei Nachlässigkeit und Gleichgültigkeit, vielfach aber auch Unkenntnis in Betracht kommen. Vgl. Geheimrat Pütter, Bericht, erwähnt auf d. Verbdstag d. Hausbesitzervereine 4. Febr. 1917. Die Organisation der Krankenkassen hat der Wohnungsbenutzung seit einer Reihe von Jahren eine gesteigerte Aufmerksamkeit zugewendet und durch Belehrung der Mieter die Wohnungspflege gefördert; s. Berichte der Berliner Ortskrankenkasse. — Um bei der Mieterschaft das Verständnis für die Pflege und Instandhaltung der Wohnung zu wecken, werden von einzelnen Stellen Merkblätter herausgegeben, die in kurzen Regeln die wesentlichen Grundsätze der Wohnweise zusammenfassen. Vgl. Regeln für gutes und gesundes Wohnen, Merkblatt, herausgeg. vom Ernst-Ludwig-Verein, Darmstadt; Ratschläge, betreffend gesundes Wohnen, aufgestellt vom städtischen Wohnungsamt in Breslau; Merkblätter für gesundes Wohnen, herausgegeben vom Münchener Wohnungsverein, u. a. m. — Die Aufgaben der Bewirtschaftung und Instandhaltung bestehender Gebäude werden ausführlich erörtert von Theod. Hamacher, Kreditgefährdung beim großstädt. Grundbesitz, Berlin 1916, der ein reiches Erfahrungsmaterial über die Bauweise, die Baustoffe, die erkennbaren und die verdeckten Mängel im großstädtischen Häuserbau mitteilt. — Die Mißstände in der Aufstellung der Mietsvertragsformulare werden von Paul Eltzbacher behandelt, der in der Bessergestaltung der seither üblichen Formulare ein Mittel zur Beseitigung mancher Unzuträglichkeiten im Mietsverhältnis sieht; Groß-Berliner Mietverträge, Berlin 1913.

Die Aufnahme von Schlafgängern ist in den Städten allgemein durch polizeiliche Vorschriften geregelt. Durch die Verordnungen werden insbesondere vorgeschrieben: das Maß an Luftraum und Bodenfläche für jeden Schlafgänger (in der Mehrzahl der Fälle 10 cbm bzw. 3—4 qm), die Trennung der Geschlechter in den Schlafräumen oder das Verbot der Aufnahme von Schlafleuten verschiedenen Geschlechts; der Anspruch auf Schlafstätte und Waschgelegenheit (in einzelnen V.O.en für zwei Personen gemeinsam zugelassen) u. a. m.; s. Meerwarth, Wohnungsfürsorge, S. 12. Die praktische Durchführung der Bestimmungen über das Schlafgänger- und Abvermietungswesen läßt noch vieles zu wünschen übrig. Eine Besserung der hier bestehenden Zustände ist in der Hauptsache nur erreichbar durch die Beseitigung der Mißstände im Kleinwohnungswesen — hohe und steigende Mietspreise bei gleichzeitig ungenügender Zahl der die Kleinwohnung bildenden Räume, woraus sich der Zwang der Abvermietung und zugleich der Untermischung mit Fremden ergibt. Vgl. oben S. 206.

Ein durchgreifender Erfolg der Wohnungsaufsicht kann nur dann eintreten, wenn die Einrichtung zusammentrifft mit einer gesunden Bodenpolitik, die eine hinreichende Produktion von einwandfreien Kleinwohnungen ermöglicht. Vgl. die Königl. sächs. Ministerialverordnung vom 31. März 1903: „Die Wohnungsaufsicht muß versagen, wenn an sich genügende Wohnungen überhaupt fehlen oder zu teuer sind. Alsdann ist es nicht möglich, die Bewohnung ungenügender Wohnungen oder die Wohnungsüberfüllung mit all ihren nachteiligen Folgen zu

verhindern.“ S. ferner Reincke, Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. XCV, S. 25: Es ist nicht mit Unrecht gesagt worden, daß mit der negativen Seite, der Unterdrückung der schlechten Wohnungen, die Frage nicht gelöst sei; es müsse die positive nachfolgen. Wenn man nur schlechte Wohnungen unterdrückt, ohne für gute zu sorgen, gebe man Steine statt Brot.“ S. auch Bericht des Zentralwohnungsinspektors für Bayern 1910, S. 11: „Eine intensivere Abstellung der Wohnungsüberfüllung konnte bisher (in Fürth) nicht durchgeführt werden, da angesichts des geringen Wohnungsvorrates nur mit großer Vorsicht vorgegangen werden konnte.“ Hiermit übereinstimmend die Berichte der Medizinalbeamten, Gesundheitswesen des preußischen Staates, Berlin 1915, S. 266f. (Coblenz, Lüneburg).

Wo die Wohnungsaufsicht einseitiger Weise, d. h. ohne gleichzeitige Änderung des Wohnungsbausystems oder ohne tatkräftige Bauförderung eingeführt wird, kann die Maßnahme die — häufig recht hoch gespannten — Erwartungen nicht erfüllen. In einer Anzahl von Städten ist, wie in Stuttgart, mit einem großen Aufwand von Ankündigung eine Reihe wohnungspolizeilicher und wohnungsstatistischer Maßregeln ins Werk gesetzt worden, ohne daß der angenommene Erfolg für das Wohnungswesen eintrat. In sächsischen Industriestädten, die mit wohnungspolizeilichen Einrichtungen reichlich ausgestattet sind, war in den Wohnungsmißständen und der Wohnungsnot vor dem Kriege kaum ein Rückgang eingetreten. In Posen wurde ein Einschreiten gegen die schlechten Wohnungen der inneren Altstadt angeregt und durchgeführt; die Statistik ergab indes, daß die schlimmsten wohnungspolitischen Mißstände in den jüngsten Neubaubezirken der Stadterweiterung bestehen (oben S. 177f.). Die Erfahrung zeigt, daß eine isoliert angewandte Wohnungspolizei unzureichend bleibt und daß zunächst die Richtiggestaltung des Städtebaues und der Wohnungsherstellung anzustreben ist. Erst unter dieser Voraussetzung wird die Wohnungsaufsicht die günstigen Wirkungen hervorbringen, die man mit Recht von dieser Maßnahme und dem mit ihr verknüpften Apparat erwartet. Beachtenswert sind die kernigen Worte, mit denen der Direktor des Berliner Wohnungsamtes Dr. Laporte das Verhältnis von Bausystem und Wohnungsaufsicht kennzeichnet:

„Wer von meinen Beamten, dem es ernst war in seinem schönen Beruf, hat sich nicht oft verzweifelt die Frage gestellt, ob wir nicht bei der erdrückenden Fülle der Mißstände, der geringen Machtbefugnis, die uns übertragen war und dem ganzen fehlerhaften System unserer großstädtischen Siedelungsweise eine Sisyphusarbeit leisteten? Viel schwieriger aber als dieser verhältnismäßig kleine Mangel wurde von uns das ganze fehlerhafte Wohnsystem der Mietskasernen und das völlige Versagen der Mittel zur Abhilfe bei dem Stande unserer augenblicklichen Gesetzgebung empfunden. Ich weiß, daß ich mit diesem Satz in ein Wespennest steche; aber wem so oft die Granaten um den Kopf geflogen sind, der scheut sich nicht mehr vor weniger gefährlichen Liebenswürdigkeiten. Keiner ist sich wohl mehr bewußt als ich, in welch schwieriger Situation sich der großstädtische Hausbesitzerstand gerade jetzt befindet. Aber ich müßte ja direkt heucheln, wenn ich trotz alledem schön und gut finden wollte, was eben nicht schön ist.

Das wichtigste Gut, über das ein Staat verfügt, besteht in seinen Menschen. Sie in einen Zustand zu versetzen, der ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit zuträglich ist, muß als eine Hauptaufgabe der Staatsleiter betrachtet werden"; Berliner Tageblatt vom 12. Febr. 1917.

Anmerkung.

Wohnungstechnische Einzelheiten werden in folgenden Darlegungen behandelt:

Wohnungsheizung: Westfäl. Wohnungsbl., März 1913, S. 51; Mitteilungen des Rhein. Ver. f. Kleinwohnungswesen, Januar 1914, S. 17; Zentralbl. d. Bauverw., 9. Jan. 1915, S. 16; Bernhard Schmid, Heizanlagen, ebenda, 25. Nov. 1916, S. 626; Uber, ebenda, 23. Juni 1917, S. 328; Hauser, Zeitschr. f. Wohnungsw., 25. Juli 1916, S. 268; Weyl, Berlowitz und Hottinger, Lüftung und Heizung, in Weyls Handb. d. Hygiene, 2. Aufl., Bd. IV. — Praktische Formen der Ofenheizung wurden von der Gartenstadt Wandsbeck-Altona und der Baugenossenschaft „Ideal", Berlin-Britz angewandt. Die Zentralheizung des Vielwohnungshauses hat sich dagegen für die Kleinwohnung als unwirtschaftlich erwiesen (Ideal-Neukölln). Der Kubikmeter Heizung verursacht die gleichen Kosten in der Kleinwohnung wie in der herrschaftlichen Wohnung, ergibt also prozentual zur Wohnungsmiete bei der Kleinwohnung (ein Wohnraum ca. 200 M. Miete) den doppelten bis dreifachen Betrag gegenüber der herrschaftlichen Wohnung (ein Wohnraum 4—500 M. Miete). Eine Fernheizungsanlage größeren Umfangs wurde für die Wohngebäude des Johannesstiftes bei Spandau errichtet, sowie in Dresden und Berlin-Pankow. Vgl. ferner Lindner, Fernheizwerke, Die Bauwelt, 7. März 1911; Dr. Wolff Eisner, Zentralheizungsmängel, Deutsche Medizin. Wochenschrift 1912, Nr. 37. Eine größere Zentralheizungsanlage unter Verwendung von Abdampf wurde 1919 durch Gebr. Körting-Hannover für städtische Bauten in Neukölln übernommen.

Wohnungseinrichtung: Lehr, Zeitschr. f. Wohnungswesen in Bayern 1909, Bd. VII, S. 87; 1910, Bd. VIII, S. 93f.; 1913, Bd. IX, S. 76; H. Hillig, Hygiene der Arbeiterwohnung, H. 24 der Arbeitergesundheits-Bibl., Berlin 1910; Ernst-Ludwig-Verein, Darmstadt, Praktische Wohnungsfürsorge in Hessen, Darmstadt 1908. Herm. Muthesius, Kleinhaus und Kleinsiedelung, 2. Aufl., München 1919. Vgl. oben S. 202 über Großmöbel und Wandschränke.

Beleuchtung: Westfäl. Wohnungsbl., Okt. 1915, S. 189f.; Reichenbach in Weyls Handb. d. Hygiene, 2. Aufl., Bd. IV.

Literatur.

Ernst Cahn, Das Schlafstellenwesen in den deutschen Großstädten. Stuttgart 1898.
v. d. Goltz, Die Wohnungsinspektion. Göttingen 1900.
Stier-Somlo, Unser Mietsrechtsverhältnis und seine Reform, ebenda H. 4.
Reincke und Zweigert, Schriften d. Ver. f. Sozialpol. 1901, S. 3f.
Braun, Die wirtschaftspolitische Gesetzgebung in Hessen. Darmstadt 1902.
Wiedfeldt, Das Aftermietwesen. Beitr. z. Statistik d. St. Essen 1902, H. 7.

Rettich, Das Stuttgarter Wohnungsamt. Stuttgart 1903.
Berichte der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen, 13. Konferenz, 1904.
Gretzschel, Hessische Wohnungsinspektion. Ztschr. f. Wgsw. 1905, S. 165 f.
Matthias, Wohnungsaufsicht nach d. hess. Gesetzgebg. Darmstadt 1906.
W. v. Kalckstein, Vorschriften über Benutzung von Wohnungen. Berlin 1907.
Wiedfeldt, Die Essener Wohnungsinspektion. Ztschr. f. Wohnungsw. 1908, S. 269.
Meerwarth, Wohnungsfürsorge in deutschen Städten. Berlin 1910.
Paul Eltzbacher, Groß-Berliner Mietverträge. Berlin 1913.
Dominicus, Obligatorische Wohnungsinspektion. Städtebaul. Vortr. VI, Berlin 1913.
Gretzschel, Wohnungswesen. Weyls Handb. d Hygiene, 2. Aufl. 1914, S. 882 f.
Lönne, Die Bedeutung der Wohnungsinspektion. Wiesbaden 1914.
Jahresberichte des bayerischen Zentralwohnungsinspektors, des württembergischen und hessischen Landeswohnungsinspektors.
Das Gesundheitswesen des Preuß. Staates, bearbeitet im Ministerium des Innern, Berlin 1915, S. 239 f.
Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege. Ztrstelle f. Volkswohlfahrt. Berlin 1918.
J. Altenrath, Das Schlafgängerwesen. Berlin 1919.
Alb. Gut, Handbuch der praktischen Wohnungspflege. Berlin 1919.

2. Die unternormalen Wohnungen.

§ 82. Als das Hauptstück des Wohnungswesens ist die normale Wohnweise der Bevölkerung zu betrachten. Demgemäß bildet die normale Wohnung den eigentlichen Gegenstand der Darstellung unseres Handbuchs. Gleichwohl haben wir auch die als unternormal zu bezeichnende Wohnung in unsere Untersuchung einzubeziehen.

Die unternormale Wohnung findet sich hauptsächlich in älteren Gebäuden. Solche Gebäude sind vereinzelt wohl in jedem Wohnbezirk anzutreffen. In großer Zahl und in kompakter Masse aber stehen sie in den innenstädtischen und altstädtischen Bezirken unserer Städte. Wir sind gewohnt, die neuere Entwicklung der Innenstadt allgemein unter einem bestimmten Gesichtspunkt zu betrachten, nämlich dem der „Citybildung“. Das vielgebrauchte Schlagwort hat uns lange Zeit über die wohnungspolitische Bedeutung der Altstadt getäuscht. Nur ein Bruchteil der Innenstadt wird selbst in unseren bedeutendsten Großstädten zur reinen Geschäftsstadt umgewandelt, in der eine an Zahl geringe Wohnbevölkerung zurückbleibt. Unmittelbar aber an die reinen Geschäftsbezirke und Geschäftsstraßen schließen sich dichtbevölkerte, engbewohnte innenstädtische Bezirke an, eng besiedelte Quartiere mit einer Bevölkerung der verschiedensten Bestandteile, den guten sowohl, wie den unerwünschten Elementen der städtischen Einwohnerschaft angehörend. Überall ist der Stadtkern von Bezirken und Zonen minderwertiger Gebäude umgeben, und gerade der hochwertigste, bestbezahlte Boden ist durchsetzt von unterwertigen Bezirken, die die billigsten Wohnungen der Stadt enthalten; überall schließt

sich unmittelbar an die hochwertige Geschäftsstadt — als steter Begleiter — die unternormale Wohnung.

In der Literatur, wie in der Gesetzgebung und in der Praxis ist die unternormale Wohnung wohl am eingehendsten in England behandelt worden. Hier findet sich auch für eine bestimmte Kategorie dieser Wohnungen ein besonderer Ausdruck; man nennt sie slums. Mit dem Wort slums bezeichnet man in England solche Wohnungen, die nicht durch ihre ursprüngliche Anlage, sondern durch die Art ihrer Benutzung unterwertig geworden sind. Das Eigentümliche des Slum-dwelling ist die Verwahrlosung der Wohnung, der Wohnungsverfall. Der slum ist keineswegs eine für die Armen und Elenden gebaute Wohnung; sondern er hat stets bessere Zeiten gekannt und ist erst durch Ursachen und Vorgänge, die sich meist nachweisen lassen, zu einer schlechten Behausung geworden. Auch die Bewohnerschaft bildet durchaus nicht eine einheitliche Klasse, sondern setzt sich aus den verschiedensten Schichten zusammen. Es ist deshalb nicht richtig, die Slums als Arme-Leute-Wohnungen, Elendswohnungen oder dgl. zu bezeichnen; die richtige Bezeichnung und Übersetzung dürfte vielmehr lauten: Verfallswohnungen. Der Wohnungsverfall und die Wohnungsverwahrlosung kennzeichnen den slum.

Wir finden die gleichen Erscheinungen des Wohnungsverfalls in jedem Lande und zwar in der alten wie in der neuen Welt. In Nordamerika sind einzelne Städte in großem Umfang mit slums behaftet. In Deutschland sind die verwahrlosten Wohnungen allgemein verbreitet; sie finden sich in Berlin wie in Hamburg, in Königsberg wie in Frankfurt, in München wie in Düsseldorf. Gerade die mit den glänzendsten Straßen- und Platzanlagen ausgestatteten Städte sind es, die andererseits den schlimmsten Wohnungsverfall aufweisen.

Es müssen demnach allgemeine Ursachen sein, die auf die Herausbildung von Verfallswohnungen hinwirken. Wir haben diese Ursachen zu scheiden in sachliche und in persönliche. Die ersten beziehen sich auf den Bau der Städte und seine Entwicklung; die zweiten auf die Zusammensetzung der Bevölkerung.

Bezüglich des Städtebaues ist daran zu erinnern, daß in einem bestimmten Zeitpunkt jeweils der weitaus größere Teil der vorhandenen Bauten älteren Jahrgängen entstammt (oben S. 8). Diese Hauptmasse der städtischen Wohnungen und Gebäude steht jedoch in ihrer Wertentwicklung nicht still; ihr tritt die Neubautätigkeit gegenüber, die fortwährende Wertverschiebungen innerhalb der städtischen Grundstückswerte hervorbringt. Die Neubautätigkeit schafft nicht nur neue Werte auf dem von ihr bearbeiteten Boden, sondern sie wirkt nach den verschiedensten Richtungen auf den Wert der vorhandenen älteren Grundstücke ein.

In dem Verhältnis zwischen Zentrum und Außenbezirk vollzieht sich die oben S. 222 besprochene Umkehrung. Parallel mit dieser Ver-

schiebung im Wohnungswesen verwandelt sich ein Teil des Zentrums zur Geschäftsstadt. Diese doppelte Bewegung aber — und hierin liegt ihre allgemeine Bedeutung für das Wohnungswesen — vollzieht sich nicht auf einen Zug, sondern stückweise, in Abschnitten und in einer auf Jahre und Jahrzehnte verteilten Umwandlung, die in einer bestimmten Stadt niemals zum endgültigen Abschluß gelangt. In dieser Umbildung entwickeln sich einzelne Straßen zu Laufstraßen, Geschäftsstraßen und Hauptverkehrsstraßen, in denen für Läden und Geschäftsräume die höchsten Mieten bezahlt werden. Hier werden die alten Wohngebäude, wenn auch nicht an einem Tage, so doch in rascher Folge abgerissen und durch neue ertragreichere Gebäude ersetzt. Unmittelbar daneben finden sich Straßen und Gassen mit älteren Häusern, die zum Teil von seßhaften Altstadtbewohnern eingenommen werden; zu einem großen Teil werden sie aber in Erwartung baldigen Abbruchs oder mangels besserer Mieter einer minder guten Mieterschaft überlassen und geraten in Verwahrlosung. Es gibt keine City der alten oder neuen Welt, die nicht in ihrer nächsten Umgebung Prostitutionsviertel und minderwertige Wohnbezirke besitzt. Der Wohnungsverfall der zentralen Bezirke ist eine allgemeine, in den Verschiebungen der Bodenwerte begründete Erscheinung.

Ein zweiter allgemein verbreiteter Anlaß für die Entstehung schlechter Wohnungen liegt ferner in dem veränderten Gebrauch älterer oder auch neuerer Gebäude. Überaus häufig — wir dürfen sagen in jeder Stadt — werden zu Wohnzwecken Gebäude benutzt, die nach ihrer ursprünglichen Anlage entweder gar nicht oder nicht in der späteren Verwendungsweise zu Wohnungen bestimmt waren. Unsere älteren Häuser enthalten durchgängig in den oberen Geschossen umfangreiche Räume, die vordem zu den verschiedenen Zwecken des Gewerbebetriebes oder zum Einlagern von Vorräten für den Haushalt dienten. In allen diesen Verwendungszwecken traten während des 19. Jahrhunderts (zum Teil schon früher) große Veränderungen ein. Die meisten der ehemaligen Verwendungsmöglichkeiten fielen jetzt vollständig oder großenteils weg. Die Obergeschosse standen leer und wurden nun zu Kleinwohnungen umgebaut, für die sie baulich in keiner Weise geschaffen waren.

Unsere alten deutschen Städte zeigen in den innenstädtischen Bezirken allgemein diese Umwandlung. Daß in solchen Häusern — trotz der malerischen Außenseite — leicht ungünstige Wohnverhältnisse entstehen können, bedarf kaum der Darlegung. Eine geringe Vernachlässigung der Unterhaltung und die Hereinnahme minder guter Mieterschaft genügen hier bereits, um den Wohnungsverfall herbeizuführen.

S. die Schilderungen in dem Bericht des württembergischen Landeswohnungsinspektors 1913, S. 22 f.

Wenn wir indes dem Ursprung des Wohnungsverfalls in unseren festländischen Großstädten nachforschen, so finden wir die ungünstigsten Zustände nicht immer in den übriggebliebenen Bauten einer weit zurückliegenden Zeit. Es sind vielmehr Gebäude aus der Bautätigkeit des 19. Jahrhunderts, in denen wir öfter die unbefriedigendsten Verhältnisse antreffen. Nicht dem „finsteren Mittelalter", sondern der Zeit von 1850 und 1860, zum Teil noch 1870 entstammen zahlreiche Verfallsbezirke der Großstädte. Eine Reihe von Jahrzehnten hat genügt, um die damals errichteten Wohngebäude in die schlimmste Verwahrlosung zu bringen.

Vgl. hierzu Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 94 f., 124 f., 141, 217, 273, 394 f.; derselbe, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, im einzelnen.

Weiter kommen hier in Betracht die Hausteilung und die Wohnungsteilung, durch die eine größere Behausung nachträglich in Kleinwohnungen aufgeteilt wird. Hierbei entstehen fast immer schlechte Wohnungszustände.

Die Hausteilung findet sich vorzugsweise in den Städten mit Einfamilienhaussystem; sie ist demgemäß in England und in Nordamerika häufig anzutreffen, zeigt sich indes auch in Deutschland in denjenigen Städten, in denen Einfamilienhäuser vorhanden sind. Ein größeres Einfamilienhaus wird hierbei in der Weise aufgeteilt, daß jedes Geschoß, u. U. auch ein einzelnes Zimmer gesondert vermietet wird. Bezüglich des älteren Teilhauses s. oben S. 50. — Die Wohnungsteilung dagegen findet sich zumeist in den Städten mit Stockwerkswohnungen. Diese Wohnungsteilung wird vielfach schon bei Neubauten vorgenommen, da in den Städten mit dem System der Stockwerkshäufung oft größere Wohnungen in Überzahl und nicht genügend selbständige Kleinwohnungen gebaut werden. Der Hausbesitzer überläßt es dann dem Mieter, die größere Wohnung durch Teilung an Untermieter in Kleinwohnungen (Teilwohnungen) auszuschlachten.

§ 83. Nicht minder bedeutsam ist die zweite Reihe von Ursachen des Wohnungsverfalls, die sich aus den persönlichen Verhältnissen der Bevölkerung herleiten. Der Bevölkerungszuwachs unserer neueren Städte beruht nicht allein, und nicht einmal in der Hauptsache, auf der sogenannten „natürlichen" Volksvermehrung durch Geburtenüberschuß, sondern zum größeren Teil wird das Wachstum unserer Städte durch Zuwanderung bewirkt (oben S. 218). In dieser Wanderungsbewegung zeigt sich ein scharfer, vielleicht nicht zur Genüge beachteter Gegensatz gegenüber der älteren Zeit. In den großen und andauernden Besiedelungsbewegungen des Mittelalters wie der Merkantilzeit bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts war man im europäischen Kulturgebiet stets bemüht, Zuwanderer aus Ländern höherer Kulturstufe nach dem Inland zu ziehen. In den Besiedelungen des Mittelalters wie in der Ge-

werbe- und Bevölkerungspolitik des Merkantilismus war das Ziel die Hebung des Landes durch Vermittelung neuer Kenntnisse, durch Verpflanzung einer höher stehenden Kultur und durch Gewinnung eines gewählten, hochgeschätzten Menschenmaterials. Neuerdings dagegen erfolgte bis zum Kriegsausbruch in Mittel- und Westeuropa, zum Teil auch in Nordamerika, die Zuwanderung aus Gebieten niedrigerer Kulturstufe und billigerer Arbeitslöhne. Die Zuwanderer werden zum Teil durch Unternehmer herangezogen, die sich billigere Arbeitskräfte beschaffen wollen; zum Teil kommen sie von selber aus Bezirken niedrigerer Geldlöhne oder werden von vorausgegangenen Angehörigen zur Nachfolge veranlaßt.

Diese aus Gebieten tieferen Kulturstandes einrückenden Zuwanderer bilden einen erheblichen Bestandteil unserer städtischen Bevölkerung; sie bringen ihre niedrigeren Ansprüche und schlechten Wohnsitten mit und sind in großem Umfang die Träger des Wohnungsverfalls und Benutzer der verwahrlosten Wohnungen.

S. Bericht des Westfälischen Ver. f. Kleinwohnungswesen 1909, der hervorhebt, daß durch die Wohnsitten der zahlreichen in Westfalen zugezogenen fremden Bevölkerung in ganzen Gemeinden und Stadtteilen die Wohnungshaltung und Wohnungspflege auf einen bedenklichen Stand herabgedrückt worden sind. Über die Wohnweise ausländischer Zuwanderer, die „die Wohnungen und Häuser über alle Maßen ruinieren", vgl. ferner Gretzschel, Bericht des hessischen Landeswohnungsinspektors für 1908 (Darmstadt 1909), S. 16 und Bericht des württembergischen Landeswohnungsinspektors für 1912 (Stuttgart 1913).

Als eine weitere Ursache der auf unserem Gebiet bestehenden Verhältnisse ist zu nennen die für bestimmte Volksschichten gegebene Notwendigkeit, in der Altstadt und in der Nähe des Zentrums zu wohnen. Ein nicht geringer Teil der Erwerbstätigen ist gezwungen, mit Rücksicht auf ihr Arbeitsverhältnis in der Nähe der inneren Geschäftsbezirke Wohnung zu nehmen; hierunter zählen insbesondere manche Hausindustrielle, Heimarbeiter, in Hafenstädten die Hafenarbeiter, ferner die Gelegenheitsarbeiter, kleine Gewerbetreibende u. a. m.

Zu diesen durch die Arbeitsbedingungen Gebundenen tritt eine große Zahl von Bewohnern, die die unternormalen Wohnungen bevölkern, weil diese Wohnungen — obwohl in den innenstädtischen Bezirken gelegen — zu billigerem Preise oder zu leichteren Bedingungen abgegeben werden als die Wohnungen in den Neubaubezirken. Gerade für die Kleinwohnungen haben die alten minderwertig gewordenen Gebäude eine große Bedeutung; oft sind nur hier die für bestimmte Volksschichten notwendigen Wohnungen zu finden. Es sind zwei Kategorien von Mietern, die hierbei in Frage kommen: zunächst diejenigen Familien und Einzelmieter, die eine höhere Miete nicht erschwingen

können und deshalb in den unterwertigen Wohnungen Unterkunft suchen müssen; ferner aber — ein besonders bedauerlicher, jedoch häufig festzustellender Umstand — solche Familien, die wegen Kinderreichtums in den besseren Mietshäusern keine Aufnahme finden.

Vgl. Bergmann, Bericht des Zentralwohnungsinspektors (München 1910): „Im Laufe des Sommers 1908 waren zahlreiche Fälle festzustellen, in denen Familien keine Unterkunft finden konnten, und zwar waren es nicht lauter zweifelhafte Elemente, sondern auch anständige Familien, die nur wegen großer Kinderzahl abgewiesen wurden" (a. a. O. S. 8). — „Wenn die Familie auch in der Lage ist, den Mietspreis zu zahlen, ihrer Kinder wegen will sie niemand haben. Und so müssen sie schließlich in irgendeinem Loche oder Gange unterkriechen. Jeder Wohnungsuchende wird mir bezeugen, daß regelrecht die erste Frage des Hausbesitzers ist: Wieviel Kinder haben Sie? Und wehe dem Unglücklichen, wenn dieser Himmelssegen zwei oder drei überwiegt." (Mitteilung der Bremer Nachrichten vom 23. März 1910.) Vgl. hierzu oben S. 211.

Endlich ist nicht zu übersehen, daß unsere Städte in nicht geringem Umfang Volksteile enthalten, die unter die Richtlinie ihres Standes herabsinken und die Verfallswohnungen aufsuchen. Diese unternormalen Volksschichten, die in jeder Großstadt anzutreffen sind, bringen durch ihre schlechten Wohnsitten jede Wohnung in Verwahrlosung. — Nicht zu vergessen ist auch der Bodensatz der Bevölkerung, die sittlich verkommenen Personen, die eine nicht geringe Zahl von Wohnungen besetzen.

Minderwertige Kleinwohnungen in Berlin sind in Wort und Bild häufig beschrieben worden. Beispiele von Verfallswohnungen in älteren und neueren Berliner Gebäuden gibt die jährlich veröffentlichte Wohnungsenquete der Allg. Ortskrankenkasse, unter der Leitung von Albert Kohn.— Innenstädtische Bezirke in Wiesbaden untersucht eine Studie von Ernst Cahn, wobei vielfach ungünstige Zustände nachgewiesen werden (Wohnungszustände der minderbemittelten Bevölkerungsschichten in Wiesbaden, Wiesbaden 1906). — Die Berichte des hessischen Landeswohnungsinspektors enthalten neben den Schilderungen des durch fremde Zuwanderer herbeigeführten Wohnungsverfalls, Angaben über Fälle schlechter Wohnweise der einheimischen Bevölkerung. — Vgl. die Darstellungen unterwertiger Wohnformen bei Ludwig Bauer, Der Zug nach der Stadt und A. Uhl, Die unternormalen Wohnungen in Gera, Gera 1913.

Einzelschilderungen ungünstiger Wohnverhältnisse sind aus den verschiedensten Städten veröffentlicht worden, wie Hamburg, Königsberg, Bremen, Straßburg, Metz, Breslau und zahlreiche andere. — Bemerkenswert sind die innenstädtischen Wohnverhältnisse der Stadt Hannover. Ein Teil der Straßen der Altstadt ist zu hochwertigen Geschäftsstraßen umgewandelt und mit Geschäftshäusern besetzt. Ein großer Teil der Innenstadt dagegen ist Wohnstadt geblieben und bildet mit seinen alten Häusern einen dicht bevölkerten Arbeiterwohnbezirk. Die Straßen, denen die Umwandlung zu Verkehrs- und Geschäftsstraßen nicht gelungen ist, ferner die

meisten Nebenstraßen und die zahlreichen Höfe enthalten Kleinwohnungen. In unmittelbarer Nachbarschaft der teuersten Geschäftsbauten finden sich die billigsten Kleinwohnungen der Stadt. Die Wohnungen in diesen alten Häusern sind zum Teil recht schlecht. In den einzelnen Häusern sind die Stockwerke öfter an verschiedene Haushaltungen vermietet, obwohl die Häuser für eine derartige Unterteilung nicht eingerichtet sind. — Ähnliche Schilderungen lassen sich aus einer Reihe von Städten geben; allgemein ist die Innenstadt, Altstadt und die in der Umbildung begriffene Geschäftsstadt der Sitz der billigsten Kleinwohnung.

Innenstädtische Wohnformen besonderer Art schildert Karl Singer in den Münchener Herbergen (Die Wohnungen der Minderbemittelten in München, München 1899). Die sogenannten Herbergen sind alte Kleinwohnungsgebäude, bei denen für die einzelnen Wohnungsinhaber noch das geteilte „Stockwerkseigentum" besteht [1]). Die Wohnungszustände sind infolge der Überfüllung, des Alters und der häufig ungenügenden Instandhaltung der Häuser wenig befriedigend; gleichwohl ist die Beseitigung der Herbergen, wie Singer bemerkt, mit dem Mißstand verknüpft, daß die Neubautätigkeit keinen geeigneten Ersatz für die wegfallenden Kleinwohnungen schafft. Vgl. hierzu Dr. Helberg, Herbergswesen — Wohnungsreform, Die Bauwelt 1917, Nr. 1.

Die Mittel des Eingreifens gegenüber den unternormalen Wohnungen und dem Wohnungsverfall sind zahlreich und liegen auf verschiedenen Gebieten.

An erster Stelle ist die Selbsthilfe und Selbsttätigkeit der Hausbesitzer zu nennen. Von der Art, in der die Hausbesitzer ihre Grundstücke verwalten oder verwalten lassen, hängt die Entwicklung eines Hauses in hohem Maße ab. Vielfach werden Grundstücke in den innenstädtischen Bezirken in Erwartung besserer Verwertung „auf Spekulation" gekauft; bis zum Eintritt günstigerer Verwendung überläßt man sie der bestmöglichen Ausnutzung, was bisher häufig gleichbedeutend war mit Verwahrlosung. Was die Tätigkeit des Hausbesitzers zu leisten vermag, um die Verwaltung älterer Grundstücke in die Höhe zu bringen, zeigt sich in den verschiedensten Städten; vgl. meine „Rheinischen Wohnverhältnisse", S. 56 und 66 und die Beispiele in meiner Abhandlung „Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen", Techn. Gemeindeblatt, Mai 1910.

An zweiter Stelle ist auf die Tätigkeit der Gemeinden zu verweisen. Das Eingreifen der Gemeinde gegenüber den Verfallswohnungen ist insbesondere in England und in Holland stark ausgebildet (vgl. unten Teil VIII) und sollte auch in Deutschland wirksamer gestaltet werden. Der Armenetat beansprucht in unseren Städten jährlich steigende Summen, die zum größten Teil direkt oder indirekt zu Wohnungsunterstützungen dienen. Hier könnte die Stadtverwaltung in besserer und auch für die Stadtfinanzen zuträglicherer Weise sorgen. Es wäre gewiß

1) An den einzelnen Stockwerken dieser Gebäude konnte (wie im alten Immobiliarrecht, oben S. 50) Eigentum erworben werden. Die Neubegründung von Stockwerkseigentum ist heute in Deutschland unzulässig. Dagegen besteht das Stockwerkseigentum heute noch in Schottland.

wünschenswert, wenn jährlich eine bescheidene Summe aufgewendet würde zum Ankauf unternormaler Häuser, die entweder instandgesetzt oder niedergelegt und durch Neubauten ersetzt würden. Der Vorteil würde ein vielseitiger, mit Ziffern nicht zureichend zu schätzender sein; denn städtebaulich, volkswirtschaftlich und sozialpolitisch würden die besten Wirkungen eintreten. Dabei wären die aufgewendeten Gelder in keiner Weise für die Stadt schlecht angelegt. Während die für die Wohnungsunterstützungen gegebenen Gelder endgültig verloren sind, würde der Stadt hier immer ein wertvoller Grundbesitz verbleiben, selbst wenn — was nach anderweitigen Erfahrungen nicht immer der Fall ist — die verauslagten Kapitalien sich nicht voll verzinsen sollten. — Beihilfen und Darlehen an Hausbesitzer zur Instandsetzung älterer Gebäude werden in Holland gewährt; auch beteiligen sich dort die Gemeinden mittelbar oder unmittelbar an den Bestrebungen zur Besserung innenstädtischer Wohnbezirke. Vgl. auch oben S. 362 und Martin Wagner, Sanierung der Mietskasernen, in: Die Wohnungs- und Siedelungsfrage nach dem Kriege, Stuttgart 1918, S. 398 f.; Albert Kohn, Wohnungsuntersuchungen der Allg. Ortskrankenkasse, Berlin, jährl.

Von großer Bedeutung für das Gebiet der unternormalen und Verfallswohnung ist die Wohnungsaufsicht, die hier die schwierige Aufgabe hat, auf die Hausbesitzer, wie auf die Mieter einzuwirken. Die Aufsicht, nach den oben S. 360 angeführten, sachgemäßen Grundsätzen geleitet, ist das gegebene wesentliche Mittel sowohl in der Vorbeugung des Wohnungsverfalls, wie in dem Kampf gegen die Wohnungsverwahrlosung.

Bezirke, deren bauliche Zustände weder durch private noch öffentliche Fürsorge gebessert werden können, müssen durch vollständige Niederlegung gesäubert werden. Größere Sanierungen in den Innenstädten wurden neuerdings durchgeführt in Hamburg, Berlin, Frankfurt a. M., Elberfeld, Straßburg, Stuttgart, Darmstadt, Mainz und anderen Städten. Auch in kleineren Städten werden im einzelnen Eingriffe vorgenommen; vgl. Jahresbericht des hessischen Landeswohnungsinspektors für 1908, S. 40. Über Umgestaltung der Innenstädte durch Neubau und Sanierung vgl. Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen. Die wohnungspolitische Bedeutung der Altstadt und ihres Vorrats an Geringstwohnungen darf nicht außer acht gelassen werden, s. oben S. 179; vgl. über die Fehler der Sanierungsperiode des 19. Jahrhunderts oben S. 84 f.

Literatur.

Rud. Eberstadt, Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen. Techn. Gemeindeblatt, Mai 1910.

Derselbe, Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen. Jena 1919.

Fünfter Teil.

Kapitalbeschaffung. Bodenleihe. Besteuerung.

Erster Abschnitt.

Der Realkredit.

Vorbemerkung.

§ 84. Zu den beiden Hauptgebieten des Wohnungswesens, Bodenparzellierung und Hausform, kommt als drittes, nicht minder grundlegend, der Realkredit hinzu. Die Verbindung zwischen diesen drei Gebieten ist eng und unlösbar, die Verhältnisse in der Gegenwart sind gleichlaufend: Mißstände hier, Notstand dort. Indes auch die Abhilfe ist in der gleichen Richtung zu suchen. Im Bereich von Städtebau und Wohnungswesen bildete das Ziel meiner Untersuchungen der Nachweis, daß die heutigen Zustände nicht das Ergebnis einer natürlichen und wirtschaftsgemäßen Entwicklung sind, sondern auf willkürlichen, in einem bestimmten Zeitabschnitt begründeten Einrichtungen beruhen, die in der Praxis als ungeeignet und fehlerhaft erkannt sind. Auf dem Gebiet des Realkredits muß unser Vorgehen zunächst das gleiche sein. Wir müssen feststellen, welche Einrichtungen für den Realkredit geschaffen worden sind und welche Leistungen aus ihnen mit Notwendigkeit hervorgehen. Erst dann können wir ein Urteil über die heutigen Mißstände abgeben und die Frage, ob Abänderung oder Einzeleingriffe, beantworten.

Auch für den Realkredit wurden die neueren Grundlagen in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts hergestellt; sie sind aus dem Geist der damaligen Zeit geboren, und in diesen müssen wir versuchen uns zurückzuversetzen, wenn wir seine Schöpfungen verstehen und — denn dies muß das wesentliche Ziel sein — wenn wir sie in praktischem Sinne fortentwickeln wollen. In der Erörterung des Städtebaues ist uns fortgesetzt eine allgemein gebrauchte Kennzeichnung der seit

den 60er Jahren begründeten Einrichtungen begegnet; es ist das Wort „Schablone". Im Bebauungsplan herrscht die Schablone der Baublockfigur; in der Geländeerschließung die Schablone des undifferenzierten Straßennetzes; in den Haustypen die Schablone der Mietskaserne und der Stockwerkshäufung, in der Bauordnung die Schablone des Großhauses. Sollten dies alles Zufälligkeiten sein? Ist es nicht vielmehr der gestaltende Geist des Zeitalters, der sich in diesem allgemeinen Ergebnis kundgibt? Merkwürdig genug ist es, daß gerade die jener Zeit entstammende Regelung in Deutschland zu einem solchen Ausgang führen mußte. Das Losungswort der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war doch: Freiheit und Individualismus; demgegenüber zeigt der tatsächliche Erfolg die Zwangsformen und die Unterdrückung des Einzelwillens auf unserem Gebiet. Zur Erklärung der Ursachen dieser Umkehrung bedarf es nicht der weit ausholenden geschichtlichen Untersuchung; wir wollen nur an einigen Grundanschauungen der damaligen Zeit Erstrebtes und Erreichtes einander gegenüberstellen.

Die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts war — es sei erinnert an die Darlegungen oben S. 81 und 87 — eine Zeit des Aufschwungs und der Bewegung in der volkswirtschaftlichen und politischen Entwicklung; eine Zeit, die es unternehmen durfte und unternehmen mußte, die Dinge von Grund auf neu zu gestalten. Zwischen den neuen Forderungen und den tatsächlichen Verhältnissen bestanden in Deutschland die vollständigsten Widersprüche. Die Zersplitterung und das Elend der Kleinstaaterei; die Schranken, die die Betätigung des Einzelnen wie der Gesamtheit hinderten; die überlebten Einrichtungen auf allen Gebieten zeigten einen Zustand, den man weder rechtfertigen noch fortbilden konnte. Die Voraussetzungen waren somit gegeben für eine Auffassung, die dem Widersinn und der Zerspaltung des öffentlichen Rechts die entgegengesetzte Behandlungsweise gegenüberstellte; es ist die planmäßige Systematik und die geschlossene Vereinheitlichung der Institutionen. Die in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts geltenden wissenschaftlichen Anschauungen sind allgemein beherrscht von dem Drang des Systematisierens und der begriffsmäßigen Durchbildung; eine Geistesrichtung, die in dem notwendigen Gegensatz zu den zeitgenössischen Zuständen ihre Stütze fand[1]).

Es ist die Behandlungsweise, die auch in der Bearbeitung des Hypotheken- und Grundbuchwesens hervortritt. Einflußreiche Anregungen kamen allerdings auch hier wiederum (vgl. oben) aus Frankreich. Im Jahre 1852 hatte Napoleon III. den Crédit Foncier de France be-

1) Vgl. Eberstadt, Naturrechtliche und realistische Betrachtungsweise in den Staatswissenschaften. Schmollers Jahrb., Bd. XXVII, H. 3, S. 79.

gründet; neidvoll blickte man in Deutschland auf die Erfolge der französischen Veranstaltung, deren Geschäftsbereich das gesamte Staatsgebiet umfaßte. Nachdem in Preußen während der 60er Jahre eine Hochflut wissenschaftlicher und literarischer Erörterungen über den Realkredit eingesetzt hatte, blieben bei der bedeutungsvollen Ordnung des Grundbuchwesens im Jahre 1872 die neuen Anschauungen siegreich; für die sechs alten Provinzen Preußens war das gewünschte einheitliche Recht geschaffen, das hier mit der überlieferten Regelung gründlich aufräumte[1]). Von dem Wirrwar, der indes in Deutschland allgemein bestand und die Bestrebungen der juristischen Kreise erklärt, geben die Darlegungen Johows, des hervorragenden Juristen, Zeugnis, der immer noch nicht weniger als 39 Geltungsgebiete des Hypothekenrechts aufzählt[2]). Der Zustand war in der Tat unerträglich. Man hielt die Besonderheiten des in den verschiedenen Staatsgebieten geltenden Rechts für das schwerste Hindernis der Kapitalanlage in Hypotheken und forderte dagegen die Vereinheitlichung des Immobiliarrechts, die die Ausdehnung des Realkredits über die Landesgrenzen hinaus ermöglichte und von der nach Johow „eine der segensreichsten Folgen" zu erwarten stand. Wir werden dieser Auffassung, wenn sie auch eine starke Übertreibung enthält — die ersprießlichste Tätigkeit für den Realkredit erfolgt innerhalb des örtlichen Bereichs der Kreditgeber — grundsätzlich beipflichten. Indes ergibt sich schon hier, daß der eingeschlagene Weg nicht der richtige gewesen sein kann. Zu den „segensreichsten Folgen" werden wir die jenseits der Landesgrenzen ausgeübte Betätigung der Kapitalisten und namentlich der Hypothekenbanken ganz gewiß nicht rechnen dürfen. Es muß also wohl, wenn an der Richtigkeit des Grundsatzes selber kein Zweifel besteht, das angewandte System unzureichend sein. Vielleicht zeigt sich auch in der obigen Grundauffassung bereits eine gewisse Verkennung der Natur des die genaueste Kenntnis der örtlichen Verhältnisse erfordernden Realkredits und eine schematische Gleichstellung des Immobiliarkredits mit dem gänzlich anders gearteten Mobiliarkredit.

Eine eigenartige Rechtsentwicklung bestand dagegen in Bremen; hier wurde nach den Worten Johows unter dem sogenannten Handfestensystem „eine Klarheit und Festigkeit der Rechtsverhältnisse gewonnen, wie sie besser kaum gedacht werden kann". Trotz dieses höchsten Lobes

1) Zu den älteren Einzelmaßnahmen vgl. in Kürze Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht, 3. Aufl., Paderborn 1906, II. Bd., S. 676 f.

2) Vgl. Entwurf einer Grundbuchordnung und Motive zu dem Entwurf eines BGB., Bd. III, Sachenrecht. Die in den Jahren 1883/88 veröffentlichten Darlegungen zeigen in dem Material die aus den voraufgehenden Jahrzehnten überlieferten Zustände.

konnte indes, wie Johow mit Recht sagt, eine Ausdehnung des Bremer Systems auf Deutschland nicht in Frage kommen. Gleichwohl hätte die hohe Wertung der Bremer Regelung zu anderen Folgerungen führen können, als sie tatsächlich gezogen wurden; keineswegs zur Nachahmung schlechthin, wohl aber zu Erwägungen über die Bedeutung der materiellen Ausgestaltung grundbuchlicher Einrichtungen. Es ist kein belangloser Umstand, daß der Realkredit in Bremen noch auf Jahrzehnte hinaus von den anderwärts hervortretenden Mißständen freigeblieben ist und daß Bremen die einzige Großstadt Deutschlands ist, in der sich das Eigenhaus — zu jener Zeit auch für die minderbemittelten Klassen allgemein — erhalten konnte.

Nächst der systematischen Einheit war es die Einfachheit, die man als wesentliches Ziel erstrebte. Hier finden wir in dem tatsächlichen Ergebnis eine volle Umkehrung. An Stelle der erwarteten Einfachheit stehen die Komplexität, die Unklarheit und die Unsicherheit der Verhältnisse im Realkredit. Da das vorgesetzte Ziel unbedingt das richtige ist, werden wir die Ursache des Mißerfolges wohl wiederum in dem System suchen müssen, das den praktischen Vorbedingungen des Gebietes nicht gerecht wurde. Wenn gleichartige Dinge gleichartig behandelt werden, so ist dies richtig; es ergibt sich die Norm, die das Zusammengehörende einordnet und ohne die keine Verwaltungsgesetzgebung bestehen kann. Werden aber verschiedenartige Dinge gleichartig behandelt, so ist die Wirkung fehlerhaft; es entsteht die Schablone, die die widerstrebenden Gegensätze einer Zwangsform unterwirft und bei fortschreitender Entwicklung gerade das Gegenteil der Vereinfachung erreicht. Was aber kann wohl verschiedenartiger sein, als der Zweck, der Rechtsgrund und die Bedeutung der hypothekarischen Belastungen? Folgt der Gesetzgeber hier den gegebenen Bedürfnissen, so wird er allerdings zur Vereinfachung der Verwaltungseinrichtungen, d. h. zu ihrer Übereinstimmung mit dem praktischen Leben gelangen. Wird dagegen eine starre, unbiegsame Reglementierung gewählt, so ergibt sich die unbefriedigende verwickelte Gestaltung, wie wir sie auf anderen Gebieten der neueren Bodenentwicklung kennen lernten.

In jedem Lehrbuch, jedem Kommentar, jeder Denkschrift der 70er Jahre begegnet uns endlich die Feststellung, daß der grundbuchlichen Eintragung eine „tief in das Verkehrsleben einschneidende Bedeutung" zukommt. Gegenüber dieser ständigen Versicherung mag es auffallen, daß es bei den wissenschaftlich hochstehenden Autoren — und wir dürfen sagen, auch bei ihren Nachfolgern — fast an jeder Einbeziehung der wirtschaftlichen Gesichtspunkte fehlt. Nichts weiter scheint zur Erörterung zu stehen als die formale Technik des Grundbuchwesens; erstrebt wird formale Schärfe und technische Voll-

kommenheit des Grundbuchs, und nur auf diese Punkte erstrecken sich in der Hauptsache die systematischen Erörterungen. Eine solche Behandlungsweise dürfte der Verantwortung und dem Einfluß der Wissenschaft bei Gestaltung unserer Einrichtungen nicht entsprechen. Die Handhabung formal-technischer Begriffe — zudem wenn ihr, wie bei manchen Verteidigern unseres Realkreditsystems, die Unduldsamkeit und Überhebung hinzutritt — ist noch lange keine Wissenschaft. Die Wissenschaft muß fähig sein, der Wirklichkeit zu folgen und das Neue zu rezipieren; nicht aber soll sie den ihr aus der Praxis zugeführten Stoff in ein System von Begriffskonstruktionen einzwängen.

Der oben gebrauchte Ausdruck „wirtschaftlich“ ist keineswegs gleichbedeutend mit „nationalökonomisch“; in letzterem Sinne ist die Bezeichnung weder hier noch in früheren Abschnitten des Handbuchs angewandt. Das wirtschaftliche Denken ist kein Vorbehaltsgebiet der Nationalökonomie; auch der Techniker und der Jurist müssen wirtschaftlich denken, während andererseits, wie wir gesehen haben, nicht wenige Nationalökonomen unwirtschaftlich und wirtschaftswidrig verfahren.

Systematische Einheit, Einfachheit und formale Schärfe bildeten die Ziele, auf die die Neugestaltung des Grundbuch- und Hypothekenwesens sich richtete. Tatsächlich wurde ein Grundbuchsystem erreicht, dessen formale Technik zur äußersten Wirksamkeit gesteigert war. Zurückgestellt blieben dagegen die wirtschaftlichen Gesichtspunkte; die notwendige und unausbleibliche Folge dieser Voraussetzungen aber war, daß das wuchtige Werkzeug der grundbuchlichen Einrichtungen in die Hand der wirtschaftsfeindlichen Interessen geriet. Die Erkenntnis von der antisozialen Entwicklung unserer Institutionen, die wir auf anderen Gebieten gewonnen haben, wird sich uns mit noch größerer Deutlichkeit bei der Schilderung der Realkreditverhältnisse aufdrängen.

Unsere Bodenentwicklung stellt ein zusammenhängendes Gebiet dar, auf dem wir die Bedeutung der während der letzten fünf Jahrzehnte maßgebenden Grundsätze heute zu überblicken vermögen. Wir wollen keine der Errungenschaften preisgeben, die wir früheren Zeitabschnitten verdanken; aber wir wollen die uns überlieferten Einrichtungen fortbilden, dies um so mehr, wenn wir erkennen, daß sie nicht einmal den Zielen entsprechen, die man einst bei ihrer Schaffung erreichen wollte. Die irreführenden Schlagworte, die man einer Bessergestaltung der Bodenpolitik entgegenhält: Erschütterung des Realkredits, Schädigung des Hausbesitzerstandes, Feindschaft gegen die spekulative Unternehmung — verfangen heute nicht mehr. Man weiß, daß diese Kennzeichnungen auf die in meinem Handbuch vertretene Anschauung nicht zutreffen; daß sie wohl aber auf den durch das herrschende System herbeigeführten Zustand genau anwendbar sind.

Der Ernst der Zeit, die bittere Notwendigkeit zwingen uns, wenn selbst das Rechtsgefühl nicht dazu drängte, das Fehlerhafte in unserer Bodenentwicklung zu beseitigen. Die Macht der mit dem heutigen Zustand verflochtenen Interessen ist auf dem Gebiet des Realkredits eine ganz gewaltige. Die Reformierung unserer bodenpolitischen Einrichtungen soll indes keine Machtfrage sein, sondern eine Frage der besseren Erkenntnis.

1. Die Bedeutung des Realkredits.

§ 85. Realkredit, hier genauer Immobiliarrealkredit, ist derjenige Kredit, der gewährt wird gegen das Unterpfand von Immobilien, d. i. von Grundstücken und Gebäuden. Die Einrichtungen des Realkredits erfüllen heute, wovon man sich allgemein kaum Rechenschaft gibt, zwei gänzlich verschiedene Aufgaben; sie dienen hierbei, äußerlich nicht unterscheidbar, zwei entgegengesetzten Zwecken. Unsere Bodenkultur, die städtische wie die ländliche, bedarf des Kreditkapitals; sie ist ohne einen reichlichen und stetigen Zustrom von Kreditmitteln nicht durchführbar. Daß die Unternehmungen unserer Bodenwirtschaft in barem Gelde bestritten werden, ist weder möglich noch auch nur wünschenswert. Die Aufwendungen erfordern ein großes Kapital, über das der Bodenbesitzer oder der Bauende nicht oder fast niemals in hinreichendem Maße verfügt; die Schöpfungen der Bodenbebauung — Meliorationen, Gebäude — sind regelmäßig von langer Dauerbarkeit, sie dienen der Zukunft, sie sind also auch kreditwürdig. Aufgabe der Institutionen des Realkredits ist, der Bodenkultur das notwendige Kreditkapital zuzuführen. Dieses Kapital ist Produktivkapital, es wird für produktive Zwecke verwendet und wird mit dem Boden verbunden. Das Kapital wird, wie wir sagen, immobilisiert.

Aber der Realkredit dient auch einem ganz anderen Zweck. Der Bodenbesitzer will aus irgendwelchem Grunde über den Wert des Bodens verfügen oder eine Verpflichtung decken; oder er hat auf dem Grundstück eine Wertsteigerung erzielt und will sie realisieren. Dazu benutzt er gleichfalls die Einrichtungen des Realkredits; er belastet den Boden, nimmt eine Hypothek auf und macht damit eine Geldsumme, einen Kapitalanspruch oder einen Kapitalgewinn greifbar. Hier ist die Wirkung die entgegengesetzte; es wird nicht Kapital immobilisiert, sondern umgekehrt, der Bodenwert wird mobilisiert. Durch die hypothekarische Belastung des Bodens werden Kapitalwerte hergestellt, die der Umsetzung, der Veräußerung und der leichtesten Vermehrung fähig sind.

In dem ersten Falle — um die Gegensätze allgemein zu präzisieren — wird ein neuer materieller Wert geschaffen, indem ein

Kapital der Bodenbebauung zugeführt und dem Boden einverleibt wird. In dem zweiten Falle wird nur eine neue Schuldforderung geschaffen, deren Verzinsung jährlich durch die Bodennutzung herausgewirtschaftet werden muß. Die Hereinziehung von Produktivkapital in den Boden und die Herausziehung von Rentenkapital aus dem Boden sind Gegensätze, die mit ihren widerstreitenden Interessen nicht erst in der Gegenwart, sondern in jedem Zeitabschnitt der langen Entwicklung unserer Institutionen des Realkredits hervortreten.

Die Belastung des Bodens mit Zins- und Rentenforderungen nimmt nun heute ganz die gleiche Form an wie der produktive Realkredit. Der Boden wird mit einer Schuld, einer Verpflichtung beschwert, von der wir, äußerlich betrachtet, zunächst gar nicht sagen können, aus welchem Verhältnis sie ursprünglich herrührt. Wir müssen demnach feststellen, wie wir den Realkredit nicht bloß nach der formalen, sondern nach der materiellen Seite zu unterscheiden haben.

Jeden Kreditanspruch untersucht die Volkswirtschaft nach der Verwendung des kreditierten Kapitals. Die erste allgemein notwendige Scheidung ist die zwischen produktiver und unproduktiver Verschuldung[1]). Ein Landwirt, der Kapital aufnimmt zum Ankauf von Maschinen oder für die Durchführung von Meliorationen, kontrahiert eine Verschuldung zu produktiven Zwecken; nimmt er dagegen das Kapital auf für seinen persönlichen Verbrauch und für Ausgaben des Unterhalts, so ist die Verschuldung unproduktiv. Die gleichen Gesichtspunkte gelten für die öffentliche Schuldenaufnahme, deren Bewertung nach den gleichen Grundsätzen — ob zu einer werbenden Anlage verwendet oder nicht — erfolgt. Eine zweite wesentliche Unterscheidung ist die nach Leistung und Gegenleistung. Erfolgt bei der Verschuldung eine materielle Gegenleistung, so spricht man von einer materiellen Verschuldung; erfolgt keine materielle Gegenleistung, so liegt eine immaterielle Verschuldung vor. Wird z. B. ein Grundstück mit 50000 M. verschuldet wegen eines Hausbaues, so ist dies eine materielle Verschuldung; für die aufgenommene Hypothek ist ein Haus hergestellt und geliefert. Wird das Grundstück dagegen wegen einer Bodenspekulation mit 50000 M. belastet, so ist das eine immaterielle Verschuldung, der kein materieller Neuwert gegenübersteht.

Eine dritte Unterscheidung ist die zwischen stehender und ablösbarer Verschuldung. Auch für die materielle oder die produktive Verschuldung macht es einen gewaltigen Unterschied, ob sie ewig oder ob sie tilgbar ist. Denn die Substanz, wegen deren ursprünglich die Schuld aufgenommen wurde, mindert sich oder verschwindet im Laufe der Zeit;

1) Vgl. Karl Knies, Der Kredit, 2. Hälfte, S. 300 und öfter. Berlin 1879.

das gebaute Haus wird allmählich minderwertig, reparaturbedürftig, baufällig; die angeschafften Maschinen werden veraltet, unbrauchbar, wertlos usw. Wenn nun die alte Schuld fortbesteht, während der dafür gelieferte Sachwert aufgezehrt ist, so wird auch eine ursprünglich materielle oder produktive Verschuldung im Laufe der Zeit zu einer immateriellen. Die Schuld bleibt; der Gegenwert dagegen ist vermindert oder ganz geschwunden. Doch auch, wo die Substanz zum Teil erhalten ist, verlangt das Interesse der Volkswirtschaft, daß das aufgewendete Kapital freigesetzt wird. Die Volkswirtschaft hat die Aufgabe, neue Werte zu schaffen, nicht die Last alter Forderungen dauernd weiter zu tragen.

Wir haben somit drei Formen der Bodenverschuldung zu beachten: 1. produktive und unproduktive; 2. materielle und immaterielle; 3. ablösbare und stehende. Die produktive, die materielle und die ablösbare Verschuldung können wir als unbedingt wirtschaftsgemäße Verschuldungsformen bezeichnen; bei der unproduktiven, der immateriellen und der stehenden dagegen ist die wirtschaftliche Bedeutung teils eine zweifelhafte, teils geradezu eine ungünstige. Die Abgrenzung der Kreditgeschäfte nach den drei Hauptrichtungen Verwendung, Leistung, Bedingung bietet keine Schwierigkeit; die Interessen der beiden vertragschließenden Parteien, wenn sie auch verschieden zu beurteilen sind, erscheinen deutlich erkennbar.

§ 86. Wir haben indes die Bodenverschuldung noch nach einer vierten Richtung zu betrachten, nämlich nach der ihr zugrunde liegenden Wertbewegung. Hier zeigt es sich, daß die Verschuldung des Bodens das äußerlich gleichmäßige Zeichen zweier vollständig entgegengesetzten Bewegungen des Bodenwerts ist. Eine Verschuldung des Bodens kann eintreten, weil die Bodenrente fällt; und sie kann eintreten, weil die Bodenrente steigt. Ein Rückgang der Bodenrente oder des Bodenertrags führt zur Verschuldung; dies war in früheren Zeiten periodisch und ist heute noch im einzelnen der Fall in der Landwirtschaft, bei der man in zurückliegenden Zeitabschnitten die Verschuldung durch das — heute allerdings nicht mehr allgemein zuzugebende — Sinken der Bodenrente zu erklären pflegte. Auf dem städtischen Boden dagegen ist die Verschuldung heute die Folge der entgegengesetzten Entwicklung, nämlich des Steigens der Grundrente und der Wertvermehrung des Bodens. Die beiden gegensätzlichen Bewegungen kommen übereinstimmenderweise in einer Zunahme der Verschuldung zum Ausdruck. In dem ersten Fall handelt es sich um eine Minderwertverschuldung; in dem zweiten Fall dagegen um eine Mehrwertverschuldung. Die zweite Form ist es, die namentlich für den städtischen Boden heute von Bedeutung ist.

Bei der Minderwert- und bei der Mehrwertverschuldung müssen wir, wie in früheren Erörterungen, den Geschäftswillen des Einzelnen vollständig trennen von den für das Gesamtgebiet maßgebenden Institutionen. Nur mit den letzteren haben wir es hier zu tun. Nicht der im Einzelfall erzielte Gewinn oder erlittene Verlust, sondern die allgemeinen bestimmenden Bedingungen der Preisentwicklung sind für unsere volkswirtschaftliche Untersuchung zu betrachten; vgl. oben S. 100 und 158 f. Eine Verschuldung, die von einem vorhandenen, nicht einseitig steigerbaren Ertrag ausgeht, mag im einzelnen zu hoch greifen und die wirtschaftlich zuträgliche Beleihungsgrenze überschreiten; dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn, nach dem oben S. 152 gegebenen Beispiel, der Bodenwert zu einem niedrigen Zinsfuß kapitalisiert wurde und mit dem Steigen des Zinsfußes der Kapitalwert sinkt. Die Landwirtschaft, die in solchem Fall die Bodenerträge nicht einseitig steigern kann, hat den Schaden des Schwankens der kapitalisierten Werte oft genug erfahren. Im allgemeinen findet hier jedoch die Beleihung des Bodens an dem vorhandenen Ertrag ihre natürliche Grenze.

Auch für die Landwirtschaft bestehen Mittel einer allgemein-institutionellen Steigerung der Bodenwerte, die indes im Interesse der Produktion und der öffentlichen Einkünfte angeordnet werden. Hierher gehört der Schutzzoll, der, abgesehen von seiner Bedeutung für die Staatswirtschaft, einen Ausgleich der Produktionsbedingungen bieten, dabei jedoch die Landwirtschaft nicht allgemein außerhalb der Preisbildung des Weltmarktes stellen soll.

Anders dagegen unter den oben Teil II erörterten Verhältnissen im städtischen Grundbesitz, bei dem die Möglichkeit besteht, Wert und Ertrag einseitig und gewerbsmäßig im Privatinteresse zu steigern, d. h. durch eigene geschäftsmäßige Einrichtungen den Bodenwert aufzutreiben, die spekulativen Gewinne alsdann zu realisieren und durch eine auf 90—100 % des gesteigerten Wertes getriebene Verschuldung fortzuwälzen auf die Bevölkerung, in der Kette Bodenspekulant, Bauunternehmer, Hausbesitzer, Mieterschaft. Unter diesen Voraussetzungen ist es allerdings durchführbar, den Charakter des Realkredits in allen seinen drei Grundrichtungen zu verändern und der Bevölkerung eine unproduktive, immaterielle und stehende Verschuldung aufzuerlegen.

Jetzt werden die Aufgaben und die wirtschaftliche Wirkung des Realkredits vollständig umgewandelt. Die Aufgabe des Realkredits ist es, der Produktion Kapital zu beschaffen; jetzt wird es der Spekulation zugeführt. Die materielle Wertschöpfung bedarf des Kapitals; jetzt werden zuerst die spekulativen Ansprüche befriedigt, und die produktive Tätigkeit leidet dauernd unter Kapitalmangel und Stockung. Die staatlichen Einrichtungen sollen die Kapitalbeschaffung für die Kulturzwecke

erleichtern und verbilligen; sie wird erschwert und durch schädliche Handhabungen verteuert. Der reale Wert soll den Maßstab abgeben für die Beleihung; das Verhältnis kehrt sich um, und die Beleihung wird entscheidend für den Wert.

Die obigen Darlegungen über die Scheidungen im Realkredit und die Zusammenhänge zwischen Bodenverschuldung und Bodenwert wurden zuerst in meinem „Kapitalmarkt", Leipzig 1901, S. 288f. veröffentlicht und von Carl Johannes Fuchs, Schriften d. Ver. f. Sozialpol., 1901, Bd. 98, S. 25 als der „Hauptschlüssel zur Wohnungsfrage" bezeichnet, von spekulationsfreundlicher Seite dagegen heftig bekämpft. Wegen der Behandlung der Einzelheiten und der allgemeinen Zusammenhänge mit dem Kapitalmarkt, sowie der damals herrschenden Anschauungen beziehe ich mich auf die genannte Schrift. — Wie mir ein Autor heute noch gutgläubiger Weise die Annahme unterstellen kann, daß der einzelne Bodenbesitzer den Grundstückswert zu steigern vermöge, wird dem Leser meiner Schriften unverständlich bleiben; der Gegensatz zu jener Annahme und ihre Bekämpfung bilden einen der Grundzüge meiner Arbeiten seit der ersten Veröffentlichung aus dem Jahre 1892.

Der Satz, daß bei dem Boden die Beleihung entscheidend ist für die Bewertung, gehört zu den bestbegründeten Lehrsätzen unseres Gebietes; er ist gleichmäßig bestätigt durch Wissenschaft und Praxis wie durch Geschichte und Gegenwart. An die Spitze der den Satz vertretenden Lehrer ist unsere erste juristische Autorität zu stellen, Friedrich Carl von Savigny, der in unübertrefflicher Klarheit die wesentlichen Gesichtspunkte heraushebt. Zunächst wird „die mechanische Erleichterung des Realkredits, der es nur um die Mittel zu diesem Zweck zu tun ist", scharf abgelehnt, worauf Savigny fortfährt:

„Man scheint gar keine Ahnung davon zu haben, wie wesentlich durch unser ausgebildetes Hypothekenwesen das Grundeigentum modifiziert wird und ob eine solche Verwandlung des Grundeigentums in bloßen Geldreichtum, eine solche Ausmünzung des Bodens (denn das ist es bei großer Vollendung der Anstalt) wünschenswert sein möchte. Man übersieht, daß dadurch ähnliche Verhältnisse wie durch ein Papiergeld hervorgebracht werden, welches letztere doch nun auch nicht mehr für die höchste Vollendung eines glücklichen Zustandes gehalten werden wird. Diese bloß formelle Behandlung der Gesetzgebung ist es, die ich durchaus für verderblich halte.".

Savigny bezeichnet die Mißbräuche in der Hypothekenschaffung als „Ausmünzung von Papiergeld", während ich für diese Vorgänge den Ausdruck „Grundbuch-Reitwechsel" gebraucht habe; vgl. Eberstadt, „Unser Wohnungswesen und die Notwendigkeit der Schaffung eines preußischen Wohnungsgesetzes", Jena 1910, S. 27.

Wir dürfen mit Rücksicht auf frühere Erörterungen hervorheben, daß es ein Jurist, und der berufensten einer, gewesen ist, der zuerst

in der neueren Wissenschaft die wirtschaftliche Bedeutung der grundbuchlichen Institutionen an die vornehmste Stelle gerückt und auf die Fehler des Formalismus hingewiesen hat. In Verwaltungs- und Beamtenkreisen war der Zusammenhang zwischen Bodenverschuldung und Bodenwert im übrigen bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts stets bekannt und anerkannt. Solange die wirtschaftliche und nicht nur die technisch-formale Seite der Verwaltungseinrichtungen beachtet wurde, konnte es in der Tat nicht verborgen bleiben, daß von der Verschuldungsmöglichkeit auch Wert und Preis des Bodens abhängen. In der neueren Literatur ist die anfängliche, beim Erscheinen meines „Kapitalmarktes" bekundete Gegnerschaft in das Gegenteil umgeschlagen; die obige Anschauung wird jetzt allgemein von Theoretikern und Praktikern und von den Angehörigen der verschiedensten Fachgebiete aus dem Bereich des Städtebaues, der Volkswirtschaft und der Finanzwissenschaft vertreten:

„Die Höhe der Belehnung ist im allgemeinen ein Maßstab für den Wert des Objektes oder des Grundstücks geworden"; Jahresbericht der Münchener Handels- und Gewerbekammer, s. W. Eickemeyer, Zur Frage der II. Hypothek, 1913, S. 19. — In unserem Grundbuch- und Hypothekenrecht mit seiner starren formalistischen Ausbildung ist der Grundpfeiler der modernen deutschen Terrainspekulation zu sehen; Paul Mohr, Schmollers Jahrb., Bd. XXXI, H. 3, S. 144. — Die Verschuldung geht Hand in Hand mit der äußersten Anstrengung, die Kreditausnutzung unter Preisgebung jedes vernünftigen Wertmaßstabes weit über die Grenze des Zuträglichen hinaus zu forcieren; Prof. Georg Schanz, Zur Praxis der Hypothekenbanken, Bankarchiv, Bd. VI, Nr. 3, S. 26. — „Eine allgemein niedrige Beleihung durch die Hypothekeninstitute, wie sie namentlich durch die Landschaften geübt wird, beugt einer Überschuldung des Grundbesitzes und damit Zahlungskalamitäten der Grundbesitzer bis zu einem gewissen Grade vor und wirkt auch auf die Kaufpreise drückend"; Prof. Aereboe, Die Taxation von Landgütern und Grundstücken, 1912, S. 224. — Ein festes Hypothekensystem führt zur Steigerung der Grundstückspreise. Diese überaus wichtige volkswirtschaftliche Tatsache blieb den modernen Hypothekenjuristen verborgen. Prof. Hch. Erman, Juristische Blätter, 42. Jahrg., Nr. 14, 1913, S. 161. — „Der eigentliche Grund der Not der Hausbesitzer ist, daß zuviel Geldmittel angeboten sind"; Dr. Max Hedemann, Hypothekennot, Tägliche Rundschau, 8. Febr. 1914; s. ferner den Art. Kreditnot, Prof. J. W. Hedemann, Recht und Wirtschaft, April 1914. — Bei der Mehrzahl der Häuser diktiert die Höhe der Beleihung die Höhe der Miete; Georg Bernhard, Zeitschr. „Plutus", 10. Nov. 1915, S. 462.

„Die Beleihung macht den Preis, das ist der Kernpunkt eines Ausspruchs eines erfahrenen Hypothekenbankleiters"; Stadtbaurat Schilling, Trier, Bericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen, Düsseldorf 1912, S. 28. — Die Auftreibung der Taxen hat den Zweck, eine höhere Beleihung und damit einen höheren Verkaufswert zu erzielen; Mitteil. d. öffentl. Versicherungsanstalten, oben S. 157. — „Das ganze

Streben der Bauunternehmer läuft nur darauf hinaus, eine möglichst hohe Beleihung der fertigen Gebäude zu erzielen, da sich der Verkaufswert und somit der absolute, wenn auch nicht der prozentuale Verdienst nach der Höhe der Beleihungssumme richtet"; Baurat Redlich, Tech. Gemeindebl., 12. Jahrg., 1910, S. 343. — Die Preise der Wohnungen können bei der übermäßigen Verschuldung den Voraussetzungen des Gesetzes von Angebot und Nachfrage nicht folgen; nur eine Zwangstilgung der Hypotheken könnte dahin wirken, daß die Mietshöhe einer wirtschaftsgemäßen Preisbildung entspräche; Regierungs- und Baurat Wever, Jahresb. d. Rhein. Ver. f. Kleinwohnungswesen 1911. — Die Beleihung ist entscheidend für die Bewertung; nur durch den Realkredit sind die immateriellen Bodenwerte zu realisieren; Baurat Th. Hamacher, Kreditgefährdung beim großstädtischen Grundbesitz, Berlin 1916, S. 57 und 83. — „Die übertriebenen Schätzungswerte begünstigen ferner eine ungesunde Steigerung der Mietspreise, und zwar nicht nur infolge der Verteuerung des Baulandes, sondern auch infolge der Überspannung der Beleihungen, denn die verhältnismäßig hohen Jahresleistungen für die zweitstelligen Hypotheken müssen durch den Mietspreis aufgebracht werden." Begründung zu dem Entwurf des Preußischen Schätzungsamtsgesetzes, 20. Januar 1916, S. 13.

„Solange die Kreditkonstruktion hält, wird auch das Wertniveau noch einigermaßen behauptet. Der allzu reichliche Kredit, welcher dem Berliner Immobilienmarkte seit Jahren zugänglich gemacht worden ist, hat zweifellos die Werte vielfach übermäßig in die Höhe geschraubt .... Die übermäßig hohe Beleihung der städtischen Mietshäuser ist zu einer Kalamität geworden; die Überspannung und die Hochtreibung der Grundstückswerte erfolgte mit Hilfe von Borg und Kredit. Die Unsolidität im Grundbesitz ist dadurch entstanden, daß der städtische Grundbesitz zuviel Kredit erhalten hat"; Der deutsche Ökonomist, 28. März 1912 und 28. Okt. 1914. — „Die Verschuldung wirkt wiederum preistreibend, weil hochverschuldete Grundstücke leichter und deshalb teurer verkauft werden können"; Prof. Dr. Dormann, Norddeutsche Allg. Ztg., 13. Aug. 1918. — „Wenn der erforderliche Realkredit ihnen zugesichert wird, nehmen sie an dem Preise des Bodens keinen Anstoß"; Vossische Zeitung, 12. März 1912. — In einer der knappsten Formulierungen kennzeichnet wohl Fritz Reuter das Verhältnis: „Wenn der Kredit fällt, müssen die Güter mit fallen." — Bei der Schaffung der preußischen Realkrediteinrichtungen im 18. Jahrhundert war man sich genau bewußt, daß die Erleichterung der Beleihung die Güterpreise in die Höhe treibt. Die gleiche Auffassung bestand bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts; vgl. M. Weyermann, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen, Karlsruhe 1910, S. 106 und 151 f.

Die der obigen entgegengesetzte Anschauung wird vertreten von Ad. Weber, Boden und Wohnung, Leipzig 1908; W. Gemünd, Die Grundlagen zur Besserung der städtischen Wohnverhältnisse, Berlin 1913; Arthur Nußbaum, Das deutsche Hypothekenwesen, Berlin 1913 und die oben S. 104 genannten Autoren.

Vom Standpunkt der theoretischen Nationalökonomie gehört der Zusammenhang von Beleihung und Bewertung des Bodens zu den Pro-

blemen der Valutierung, ohne die eine aufsteigende Wertbewegung nicht möglich ist. Unter der Valutierung ist die Aufbringung des Gegenwertes (der „Valuta") zu verstehen, die, da das bare Geld bei der spekulativen Umsetzung der Grundstücke nur einen geringen Bestandteil ausmacht, durch Schaffung von Hypothekenkapital erfolgt; vgl. Karl Gorgs, Entwicklung des Reichsbankdiskonts, Schmollers Jahrbuch 1911, Bd. XXXV, H. 2, S. 139f. und besonders S. 152. Über die Valutierung der Grundstückspreise durch Leihekapital s. auch die oben zitierte Schrift von Weyermann.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt es sich, daß das Abhängigkeitsverhältnis von Bodenbeleihung und Bewertung bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts in der Wissenschaft und Praxis allgemein angenommen und von Savigny in schlüssiger Weise formuliert war[1]). Durchgängig finden wir wiederum die Meinung vertreten, daß die öffentlichen Einrichtungen des Realkredits, nicht der Wille des einzelnen Bodenbesitzers, als der bestimmende Faktor zu betrachten sind. Wenn in der Gegenwart die hier erörterte Anschauung wieder allgemein Verbreitung gewinnt, so ist es wohl allerdings der Eindruck der tatsächlichen Verhältnisse, der der alten Erkenntnis auch bei den Widerstrebenden den Weg gebahnt hat: Der aus fehlerhaften Einrichtungen hervorgewachsene Notstand spricht eine deutlichere Sprache als alle wissenschaftlichen Darlegungen und zwingt uns, mit unserer Untersuchung bis an den Ausgangspunkt des neuen Zeitabschnitts zurückzugehen. Die Auffassungen der 60er Jahre und ihrer Nachfolger stellen somit nichts anderes dar, als eine Unterbrechung der Entwicklung in Wissenschaft und Praxis; eine Zwischenzeit von tiefgreifender Wirkung, die wir überwinden müssen.

Einen Bruch der Überlieferung, wie er damals vollzogen wurde, wird man sicherlich nicht grundsätzlich ablehnen dürfen; er ist vielmehr gut, wenn er dem Fortschritt oder mindestens dem Vorteil der Allgemeinheit dient, und zu solchem Zweck mag man den schärfsten Eingriff vornehmen. Hier aber ist von alledem das Gegenteil eingetreten. Das Werk der Neugestaltung des Realkredits war eine echte Schöpfung des im 19. Jahrhundert ausgebildeten und bis in unsere Tage herrschenden einseitigen Spezialistentums, dem der Blick für die Zusammenhänge und die Gesamtentwicklung fehlte und das diesen Mangel durch subjektive Konstruktionen und einen unerträglichen Schematismus zu decken suchte. Einem „bewährten System" stehen wir im Realkredit ebensowenig gegenüber, wie in den übrigen Gebieten der Bodenentwick-

1) Meine auf Savigny bezügliche Aufzeichnung war mir bei Abfassung meines „Kapitalmarktes" leider nicht gegenwärtig und kam mir erst gelegentlich der Ausarbeitung eines Vortrages im Jahre 1911 wieder zu Gesicht. Die Bezugnahme auf Savigny fehlt deshalb in den ersten Auflagen des Handbuchs.

lung, von deren schädlichen, unsere gesamten inneren Verhältnisse zersetzenden Wirkungen frei zu werden unser vornehmstes Ziel bilden muß.

2. Gegenwärtiger Stand des Realkredits.

§ 87. Die heutige Gestaltung des Grundbuch- und Hypothekenwesens beruht in der Hauptsache auf der für Deutschland vorbildlich gewordenen preußischen Hypothekenordnung vom 5. Mai 1872, die nach langen, durch die Konfliktszeit und die nationalen Kriege unterbrochenen Verhandlungen zustande gekommen ist. Die treibende Kraft bei der jahrzehntelang erwogenen Reform des älteren preußischen Grundbuchrechts war — was im allgemeinen kaum bekannt sein dürfte — die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft litt seit dem Ende der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts mehrfach unter einer Kreditnot; diese wurde von den Wortführern der landwirtschaftlichen Interessen — ganz anders allerdings von Rodbertus — zurückgeführt auf die Leichtigkeit der Kapitalanlage in Aktien und Obligationen, wie sie durch die starken Bedürfnisse des damals beginnenden Eisenbahnbaues und der aufstrebenden Industrie dargeboten wurde.

Die Landwirtschaft war der Ansicht, daß hierin die Ursache der Kreditnot zu suchen sei und gelangte somit zu der gleichen, aus den oben erörterten Gründen von der Wissenschaft vertretenen Auffassung, daß das Kapital durch die mangelnde Schärfe der Hypothekenordnung von der Anlage in Bodenwerten zurückgehalten werde. Man glaubte durch Erleichterung des Hypothekenverkehrs und der Bodenbelastung eine stärkere Zufuhr des Produktivkapitals zu erreichen. Das ausgesprochene — und an sich entschieden berechtigte — Ziel der preußischen Hypothekenordnung von 1872 war, den Realkredit der Beweglichkeit des Kapitals anzupassen. Den maßgebenden Anschauungen zufolge wurde das staatliche Grundbuch unterschiedslos für jede Bodenbelastung zur Verfügung gestellt, gleichviel, ob die Beträge aus produktiven Aufwendungen oder aus unproduktiven Ansprüchen herrührten. Grundsätze aus zwei völlig verschiedenen Rechtssystemen — das römische Pfandrecht und das deutsche Grundbuchrecht, die bisher getrennt geblieben waren — wurden zu einer einheitlichen Einrichtung verschmolzen. Die preußische Grundbuchreform von 1872 beseitigte jede Beschränkung in der Eintragung von Hypotheken, ohne Rücksicht auf das Produktivkapital, das man eigentlich heranziehen wollte, und ohne Rücksicht auf die wirtschaftliche und soziale Wirkung der grundbuchlichen Einrichtungen.

An abmahnenden Stimmen fehlte es — abgesehen von den Regierungskreisen — auch im preußischen Landtage nicht. Zu den Gegnern zählte insbesondere der Abgeordnete Reichensperger (Olpe), der

während der Verhandlungen den bemerkenswerten Ausspruch tat: „Das kann man freilich machen, das heißt aber Aufgeben alles materiellen Rechtsprinzips — es heißt, die Idee, die in allen Gesetzgebungen ihren Ausdruck gefunden hat, verleugnen — es heißt, das System des Wechselrechts generalisieren."

Über die Errichtung des Crédit foncier de France, dessen Tätigkeit in der Ausgabe von Pfandbriefen als vorbildlich betrachtet wurde, s. oben S. 375; deutsche Bankanstalten mit dem Recht der Pfandbriefausgabe entstanden, wie bekannt, im Anschluß an die französischen Anregungen seit 1856. — Erwähnenswert ist noch, daß damals von keiner Seite eine systematische Beihilfe aus öffentlichen Mitteln gefordert wurde. Vielmehr bestand Einigkeit dahin, daß Gesetzgebung und Organisation die Mittel bieten müßten, um den Zustrom des Kredits zu öffnen und zu lenken. Auch diese Grundrichtung der damaligen Zeit bedarf der Hervorhebung.

Die tiefgreifende Neugestaltung ist vollzogen, und wiederum wie vor vier und fünf Jahrzehnten erhebt sich, und in verstärktem Maße, der gleiche Ruf: Kreditnot. Sind auch die Voraussetzungen, die Zustände wiederum die gleichen? Ist es wie damals die unzureichende Höhe der Beleihung, die mangelhafte Zufuhr an Kreditkapital, der der Notstand entspringt? Versuchen wir zunächst, uns die bestehenden Verhältnisse in einigen Zahlen zu vergegenwärtigen. Die Bodenverschuldung in Deutschland hatte im Jahre 1914 die Summe von 75 Milliarden sicherlich erreicht, vielleicht sogar überschritten. Die von mir gegebenen Zahlen werden von anderer Seite als wesentlich zu niedrig bezeichnet. Die vor dem Kriege jährlich neu aufgebrachten Beträge belaufen sich auf reichlich $2^1/_4$ Milliarden; hierbei sind, wie sich von selbst versteht, die erheblich höheren, für die Verzinsung der haftenden Bodenverschuldung benötigten Summen, die etwa $3^1/_2$ Milliarden ausmachen dürften, nicht eingerechnet. Diesen Ziffern können wir den Hauptposten des Realkreditbedarfs gegenüberstellen; es ist die für die Deckung des Wohnbedürfnisses in Stadt und Land erforderliche Summe. Für den jährlichen Neubedarf in normalen Jahren hatten wir oben S. 192 eine Ziffer von 240000 Wohnungen, darunter etwa 200000 Kleinwohnungen ermittelt; die Wohnung nach damaligen Preisen durchgängig mit einem Betrag von 5000 M. angesetzt, ergibt einen Bedarf von $1^1/_4$ Milliarde an Baukapital. Rechnen wir hierzu die Fabrik- und Industriebauten und die Ansprüche der Landwirtschaft und vergleichen sie mit der obigen tatsächlich beschafften Jahressumme, so ist es zweifellos, daß der Bedarf an Kreditkapital überreichlich gedeckt worden ist.

Da amtliche Ziffern über den Stand des Realkredits in Deutschland nicht vorhanden sind, habe ich in meinem „Kapitalmarkt" (Leipzig 1901) versucht, die in Betracht kommenden Summen zu berechnen. Die von mir a. a. O. gegebenen Ziffern entstammen meist den Jahren 1895

bis 1897 und liegen zum Teil noch weiter zurück; sie sind allgemein zu niedrig, da die neuere Verschuldungsbewegung erst in den 80er Jahren einsetzt und sich mit voller Intensität erst seit Mitte der 90er Jahre ausgebreitet hat; vgl. Eberstadt, Kapitalmarkt S. 223 und 227. Das Verhältnis der städtischen zur ländlichen Verschuldung war damals in Preußen wie $3^1/_2$:1, in Bayern sogar $4^1/_2$:1. Für den jährlichen Zuwachs der Hypotheken ergab sich, ebenfalls nach den Ziffern der Jahre 1890—1897 eine Summe von 1740 Millionen (Kapitalmarkt S. 234), die späterhin bei weitem überschritten wurde. Der für die Verzinsung der stehenden Bodenschuld aufzubringende Betrag ist hier, wie kaum gesagt zu werden braucht, nicht berücksichtigt. — Dr. Walter Leiske, Finanzierung der Hypothekenanstalten, S. 10, berechnet die Bodenverschuldung von Groß-Berlin für 1912 auf 13 Milliarden M. gegenüber der von mir angesetzten Ziffer von $8^3/_4$ Milliarden. Von Generalsekretär Max Diefke wird auf dem Hausbesitzergenossenschaftstag, 22. Oktober 1916, die hypothekarische Belastung für den städtischen Grundbesitz allein auf eine höhere Ziffer als die obige Gesamtsumme angegeben.

Wie ein Märchen aus der Vorzeit klingt es demgegenüber, wenn im Preußischen Landesökonomiekollegium im Jahre 1868 auf den Umstand hingewiesen wurde, „daß der Crédit Foncier in Frankreich in 10 Jahren 1500 Millionen Franken Pfandbriefe ausgegeben habe, während unsere gesamte Pfandbriefsumme nur den Wert von 545 Millionen Franken repräsentiere“. Wir haben den Abstand rasch eingeholt. In der Reichstagssitzung vom 15. Dezember 1915 bemerkte der Reichsschatzsekretär bei der Einbringung einer neuen Kreditvorlage, durch die die Gesamtsumme der Kriegskredite auf 40 Milliarden Mark gebracht wurde: „Es ist schwer, eine so gewaltige Summe dem allgemeinen Verständnis näherzubringen. Ich kann nur wiederholen, was ich im August schon ausgeführt habe, daß in den gesamten deutschen Eisenbahnen mit allem rollenden Material kaum mehr als 20 Milliarden investiert sind. An dieser Belastung der Allgemeinheit mag der einzelne ermessen, welche Opfer er auf sich zu nehmen hat, um seine Pflicht als Staatsbürger zu erfüllen.“ Wenn es bereits schwer erschien, die Summe von 40 Milliarden dem allgemeinen Verständnis näherzubringen, und hierzu eine unserer einträglichsten Kapitalsanlagen nur einen unzureichenden Vergleich bietet — wie soll man unsere Bodenverschuldung gebührend kennzeichnen, die etwa die doppelte Höhe jener Summe erreicht hat? Und welche Rechtfertigung gibt es für diese Belastung der Allgemeinheit, da ihr doch gewiß keine „staatsbürgerliche Pflicht“ gegenübersteht?

Die Neuordnung des Hypothekenwesens hat somit die gewünschten Kapitalmassen gebracht; und das Ergebnis ist eine völlige Zerrüttung des Realkredits. In der Bodenentwicklung klagt man fortdauernd — so war es längst vor dem Kriege — über die Unerhältlichkeit von Kreditkapital. Wir müssen uns öffentliche und gemeinnützige Gelder zusammenholen, um Kleinwohnungen bauen zu können. Trotz jener Unsumme von Milliarden fehlt es an Kapital für die notwendigen produktiven Aufgaben und insbesondere für das Bau-

gewerbe. Der städtische Hausbesitz befindet sich bei einem erdrückenden Übermaß von Kredit in der schlimmsten Lage. Das sind in der Tat anscheinend unvereinbare Widersprüche.

Die Lösung ergibt sich indes, wenn wir die in früheren Abschnitten mitgeteilten Zahlen betrachten; sie zeigen uns zunächst: unser städtischer Boden in Deutschland leidet nicht an einem Mangel, sondern an einer gewaltigen Hypertrophie von Kreditkapital. Alle unsere Bodenwerte sind in schlimmstem Grade überkapitalisiert. Daß aber inmitten der mächtigen Kapitalzufuhr gerade die produktive Tätigkeit an Kapitalmangel leidet, erklärt sich ebenfalls aus den Darlegungen der voraufgehenden Abschnitte. Unsere typischen Beispiele S. 146f. zeigen uns, welche volkswirtschaftlichen Aufgaben der Realkredit zu erfüllen hat und welche wirtschaftswidrigen Erfolge unser heutiges System der Bodenbeleihung tatsächlich hervorbringt. Die Summe, die für die produktive Tätigkeit des Häuserbaues durch den Realkredit zu beschaffen ist, beträgt in unserem Fall noch nicht 500000 M. Spielend leicht und zu den günstigsten Bedingungen wäre dieser Betrag für das Baugewerbe aufzubringen; denn schon die sogenannte erste Hypothek beläuft sich auf 550000 M.; sie ist mehr als hinreichend, um jeden Anspruch der Bautätigkeit zu decken. Die Grundstücke unseres Beispieles tragen eine weit höhere Belastung. Aber mit der Bautätigkeit hat das nichts zu tun. Selbst wenn man den Bodenwert auf den letzten Pfennig hypothezierte, wäre die erste Hypothek noch viel zu groß für das Bedürfnis des Baugewerbes. Über den weiteren Bedarf an Kreditkapital s. die Darlegung oben S. 147, aus der sich ergibt, wie und zu welchen Zwecken die Vervielfältigung des Realkreditbedarfs erfolgt. Der Anspruch der produktiven Aufwendung ist leicht zu befriedigen, er wird indes weit überragt durch die Belastung für andere Zwecke.

Während die Tabelle 3 (S. 146) den Stand des Realkredits nach Fertigstellung des Baues und Durchführung der Beleihung darstellt, zeigt die folgende Tabelle 25 die Beschaffung des Baukapitals für die Bauausführung in dem Normalfall des großstädtischen Bauunternehmers, der eine Mietskaserne auf Spekulation baut. Das Beispiel ist der Berliner Bautätigkeit des Jahres 1912 entnommen und von der zuständigen amtlichen Stelle als typisch und dem einwandsfreien Unternehmertum entsprechend ermittelt.

(Tabelle s. S. 391.)

An erster Stelle sind hier der Preis des Baugrundstücks und die sich hieraus ergebenden notwendigen Folgen für den Realkredit zu betrachten. Der Bauunternehmer hat den für die Baustelle erforderlichen

Tabelle 25.

Baustelle 895 qm zu $88\frac{1}{2}$ M. f. d. qm = 1250 M. die Quadratrute =		79 500 M.
ab Anzahlung		2 500 „
bleibt geschuldeter Betrag		77 000 M.
dazu Stempel und Umsatz rund		2 000 „
		79 000 M.
Baukosten: 647 qm Bebauung einschl. Finanzierung zu 340 M. f. d. qm rund		220 000 M.
Erforderliche Summe		299 000 M.
Mieten (wirkliche)	22 000 M.	
Taxe	345 000 „	
Erste Hypothek		235 000 M.
Bei Baubeginn ist dem Baustellenhändler bzw. Bodenbesitzer eine Abzahlung zu leisten von	51 000 M.	
= 57 M. f. d. qm		
Hierzu von oben Stempel und Umsatz	2 000 M.	53 000 M.
bleibt für den Bau		182 000 M.
Fehlbetrag		38 000 „
(Zinsen und Unkosten unberücksichtigt.)		

Betrag von 80000 M. nicht entfernt zur Verfügung; seine „Anzahlung" von 2500 M. deckt kaum die Stempelkosten. Der Realkredit wird also für den hohen Bodenpreis herangezogen und hat zuerst den Anspruch des Bodenbesitzers zu befriedigen.

Der unternehmermäßige Hausbau beginnt demnach damit, daß zunächst der Bodenbesitzer zu seinem Gelde kommt in Höhe derjenigen Summe, die etwa zwei Drittel des angerechneten Preises der Baustelle beträgt. Die Aufbringung des Kapitals erfolgt günstigenfalls nach Maßgabe der in unserem Beispiel dargelegten Verteilung. Von der Gesamtsumme der ersten Hypothek erhält der Bodenbesitzer 51000 M.; für den Bau verbleiben 182000 M., während die Baukosten (Zinsen und Unkosten ungerechnet) 220000 M. betragen.

Eine zweite Hypothek ist notwendig, für deren Erlangung folgende Voraussetzungen bestehen:

Erlangung der II. Hypothek.

I. Hypothek	235 000 M.
II. Hypothek	45 000 „
hiervon Ablösung des Restkaufgeldes	26 000 „
bleibt für den Bau	19 000 M.
erforderlich sind noch (s. oben)	38 000 „
Fehlbetrag	19 000 M.

Der Bodenbesitzer oder Baustellenhändler, der zur Ermöglichung des Baubeginns „Priorität" eingeräumt hat — d. h. mit einem Teil seiner Forderung an die zweite Stelle gerückt ist —, ist nun wiederum zuerst zu befriedigen. Er erhält den Rest seiner Forderung. Für die Bauvollendung ist auch eine bis zu 85 v. H. der Taxe gehende Hypothek unter diesen Verhältnissen unzureichend. Wir haben das Beispiel

des soliden Bauunternehmers angenommen und setzen voraus, daß er das empfangene Geld für die gegebenen Zwecke restlos auf Heller und Pfennig verwendet. Trotzdem sehen wir die glatte Unmöglichkeit, daß der Bauunternehmer unter der bestehenden Verteilung mit dem Realkredit auskommt.

Wie genau der Bodenpreis des Beispiels der Tab. 25 der Gesamtheit der Unternehmerbauten entspricht, ergibt sich aus der amtlichen Statistik der Baustellenpreise, oben S. 102, die für das in Betracht kommende Baugebiet einen Durchschnittspreis von 92,6 M. für den Quadratmeter aufweist. Ein drittes Beispiel, der typischen Berliner Bauunternehmung (nach der Berliner Morgenpost vom 4. April 1909) entnommen, ist in dem Handbuch, 2. Aufl., S. 302 mitgeteilt. Auf den Kaufpreis von 98000 M. (Baustelle von 70 Q.-Ruten zu 1400 M. = ca. 100 M. für den Quadratmeter) ist eine Anzahlung von 2000 M. und aus der ersten Baugeldrate an den Baustellenhändler vorab eine Abzahlung von 60000 M. zu leisten, während für die verbleibenden 36000 M. der Bodenbesitzer „Priorität" einräumt, d. h. zum Zweck der Aufnahme einer ersten Hypothek mit seiner Restforderung an die zweite Stelle rückt. Das Ergebnis der Verteilung des Realkredits ist trotz hoher Beleihung das gleiche wie bei Tab. 25, nämlich ein Fehlbetrag, der zunächst die Bauhandwerker trifft.

Durch die Schädigungen der Bauhandwerker wurde das Reichsgesetz zur Sicherung der Bauforderungen vom 21. Juni 1909 veranlaßt, das der mißbräuchlichen Verwendung der Baugelder entgegenwirken soll und in zwei Abschnitte zerfällt, von denen der erste allgemein gilt, während der zweite nur nach landesherrlicher Verordnung Geltung erlangt. Der erste Abschnitt schreibt u. a. vor: die Verpflichtung des Baugeldempfängers, das Baugeld zur Befriedigung der an der Herstellung des Baues beteiligten Personen zu verwenden; die Führung eines Baubuches, aus dem die Verwendungsweise der Baugelder hervorgeht; den Namenszwang bei Neubauten (Anbringung des Namens des Unternehmers und Eigentümers). Der zweite Abschnitt kann die Hinterlegung von Sicherheiten vorschreiben. Die voraufgehenden Darlegungen und insbesondere die Berechnungen S. 136 u. 146 zeigen, daß das Gesetz den Sitz der Mißstände kaum berührt. Baukapital ist schon durch die erste Hypothek zur Genüge vorhanden. Die Entfremdung der Baugelder von ihrem eigentlichen Zweck beruht darauf, daß der Bodenbesitzer sich die für den Bau bestimmten Gelder aneignen darf, und zwar von Rechts wegen. Was den zweiten Abschnitt des Gesetzes anbelangt, so wird er schwerlich eine Besserung der heutigen Mißstände bringen. Vgl. Bernhard Franke, Bauforderungen, Handwörterb. d. Kommunalwissenschaften, Bd. I, S. 247; s. auch Handbuch, 2. Aufl., S. 308. Über die Verluste der Bauhandwerker bei Neubauten in Groß-Berlin vgl. die von Dr. H. Höpker ausgearbeitete Denkschrift, Drucksachen des Hauses der Abgeordneten, 1914, Nr. 399; Hamacher, Kreditgefährdung, Berlin 1916, S. 75. — Zu dem Baugeldergeschäft vgl. Leiske, Hypothekenanstalten, S. 81f.; E. Hagelberg, Bankarchiv, XI, 1912, S. 150; Hamacher, a. a. O. S. 69f.

Das Unrecht und der Widersinn unseres Realkreditsystems können kaum klarer veranschaulicht werden, als in den obigen, der Baupraxis

entnommenen Zahlen. Wir müssen ihnen die auf S. 138f. behandelten Geschäftsverhältnisse anreihen, in denen der Preis des Bodens vom Wert des Ackerlandes von 50 Pf. und 1 M. für den Quadratmeter auf 50—70 M. getrieben wird. Der Bodenbesitzer, der die erste Stelle hat, räumt eine ungenügende Priorität ein, die die Wirkung hat, daß der durch die Bebauung neugeschaffene Wert ihm zuwächst und er die reale Sicherheit für seine fiktiven Spekulationswerte in der Hand behält. Die produktive Aufwendung für den Häuserbau bildet die einzige tragende Basis, auf der sich die Realisierung der spekulativen Ansprüche aufbaut. Man fragt sich vergebens, weshalb die Spekulation die erste Verfügung über das Grundbuch hat, und mit welchem Recht in einer staatlich geleiteten Verwaltungseinrichtung die Wertschöpfungen der produktiven Tätigkeit mit ihrem Todfeind, den Forderungen der Spekulation, zusammengeschmolzen werden dürfen.

Mit aller Deutlichkeit werden wir an dieser Stelle auf einen Grundfehler unserer Ordnung des Realkredits hingewiesen, die, ohne jede Rücksicht auf den wirtschaftlichen Vorgang, Bodenwert und Bauwert in einen Betrag verwachsen läßt. Die beiden natürlichen Gegner sind hier zusammengebunden — der eine, der Kapital in den Boden hineinbauen will, und der andere, der Kapital als seinen Spekulationsgewinn herausziehen will. Und der es herausziehen will, hat die Übermacht; ihm muß der Bauunternehmer zuerst dienen, ihn zuerst befriedigen. Wenn die Preisauftreibung ihre Ziele, wie sie unsere Schilderung zeigte, im Wege der privaten Vereinbarung erreichen könnte, so würde sich gegen ihre Betätigung vielleicht nichts einwenden lassen; aber die notwendigen Mittel der Realisierung werden ihr durch staatliche Einrichtungen geboten. Wenn ein Spekulant die Beträge, von denen unsere obigen Tabellen Kenntnis geben, als einen Anspruch aus Zeitgeschäften in Wertpapieren oder Getreide einklagen wollte, so würde er von keinem deutschen Richter gehört werden; hier aber stellt man ihm noch das staatliche Grundbuch zur Verfügung, das die Gewinne greifbar macht.

Die Sonderstellung Deutschlands im Realkredit zeigt sich bei einer Vergleichung mit den kapitalistisch hochentwickelten Auslandsstaaten. In dem hochkapitalistischen Belgien ist der Bedarf an Bodenkredit wesentlich geringer als in Deutschland; die Verschuldung der Wohngebäude ist eine wirtschaftsgemäße bei niedrigem Bodenpreis und einer allgemein den Baukosten entsprechenden Bewertung; Schulte, Belg. Bodenkreditinstitute; wegen der Ursachen s. unten S. 416. — Die vollständigste Statistik über Stand und Bewegung der Bodenverschuldung besteht in dem Königreich der Niederlande, die für uns um so bemerkenswerter erscheint, als die städtische und großstädtische Entwicklung in Holland weit vorgeschritten ist, während zugleich die Landwirtschaft einen äußerst intensiv und mit bedeutender Kapitalverwendung geführten Betrieb aufweist.

Die Bevölkerungsdichte ist sowohl in den städtisch-industriellen wie in den landwirtschaftlichen Bezirken Hollands eine wesentlich stärkere und die Ausnutzung des Bodens eine intensivere als in Deutschland. Die Gesamtsumme der im Jahre 1912 in dem niederländischen Grundbuch offenstehenden Hypotheken beträgt nun 2,3 Milliarden Fl. = 3,82 Milliarden M. Diese Summe ist indes höher, als es dem tatsächlichen Stande der Bodenverschuldung entspricht, da die Zahl sämtliche Hypotheken einschließt, die zur Zeit der statistischen Aufnahme in den Registern eingetragen sind, gleichviel, ob sie noch Geltung haben oder, was häufig der Fall, abgelöst, aber noch nicht gelöscht sind. Auf die Bevölkerungszahl des Deutschen Reiches umgerechnet, würde die obige Bruttoziffer eine Verschuldungssumme von rund 40 Milliarden M. ergeben. Ziehen wir in Betracht, daß von der niederländischen Ziffer ein nicht unerheblicher Betrag für ungelöschte Hypotheken abzurechnen ist, so zeigt sich, daß die Verschuldung in Deutschland mindestens die doppelte Höhe der niederländischen erreicht, trotz der größeren Intensivierung der Bodennutzung in Holland; vgl. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland, S. 390 f. Über die Realkrediteinrichtungen und die allgemeine Tilgung der Bodenverschuldung in England s. unten VIII. Teil.

§ 88. Die Entwicklung, die wir in dem vorstehenden Paragraphen verfolgt haben, mußte nun im Realkredit zu einer bedeutsamen Umwandlung führen: nachdem die erste Hypothek zu den in unseren Zahlenbeispielen gezeigten Zwecken weit über ihre wirtschaftsgemäße Grenze aufgebläht war, wurde die vormalige Stellung der Nachhypotheken eine wesentlich veränderte.

Die geschäftsmäßige Auftreibung der ersten Hypothek hat nachweislich in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts begonnen. Wenn ich recht berichtet bin, war es ein bekanntes süddeutsches Hypothekeninstitut, das in Berlin zu jener Zeit als erstes die damals als „Hypothekenregulierung“ bezeichneten Operationen übernahm und durchführte. Diese „Hypothekenregulierung“ bestand in der Zusammenwerfung mehrerer Hypotheken zu einer erststelligen Hypothek, die dadurch allgemein über die zulässige und bis dahin übliche Höhe gesteigert wurde. Es bildete sich die früher erwähnte Formel von der „ersten Hypothek, in der die zweite gleich mit drinliegt“. Der Bereich der ersten Hypothek, der nominell 60 % einer entsprechend aufgetriebenen Grundstückstaxe ausmacht, erweiterte sich bei Mietskasernenbebauung tatsächlich auf 75 % des Grundstückswertes.

Das Interesse der spekulativen Grundbesitzer an der Aufblähung der ersten Hypothek ist offenbar und bedarf nicht der näheren Erklärung; s. oben S. 147. Indes auch auf seiten der Geldgeber und Geldinstitute zeigt sich das Interesse, der Überbeleihung nicht nur nicht entgegenzutreten, sondern sie geradezu zu fördern. Abgesehen von Beweggründen persönlicher Art bestehen zwei Ursachen für die

Begünstigung der höheren Beleihung zur ersten Stelle. Zunächst ist hier der Zwang der tatsächlichen Entwicklung zu berücksichtigen. Die sogenannte „Finanzierung“ der ersten Hypothek bei Neubauten begegnet heute wesentlichen Schwierigkeiten. Es „hängen“ bei der Hypothekenregulierung zahlreiche Verpflichtungen. Baugelder sind abzustoßen, Stempel zu zahlen, Zahlungsreste zu leisten. Die Zahlungen für die Baustelle (vgl. unsere obigen Ziffern) erreichen eine solche Höhe, daß mit einem niedrigeren Beleihungssatz als 75 % zur ersten Stelle überhaupt nicht mehr durchzukommen ist. Es kommt vor, daß der Grundbesitzer sogar noch etwas zuzahlt, um die erste Hypothek in der erforderlichen Höhe zu finanzieren.

Die zweite Ursache ist, daß bei höherer Beleihung mehr verdient wird. Das Geldinstitut stellt dem Darlehnsnehmer öfter zwei Möglichkeiten zur Wahl, z. B.: wir geben bis 60% Beleihung zu 4% Zinsen oder bis zu 75% zu $4^3/_8$%. Je höher die Beleihung, desto höher der Zinsfuß. Es wird also bei höherer Beleihung mehr verdient, so daß demnach auch der Hypothekengläubiger an der Hinaufsetzung der Beleihungsgrenze ein wesentliches Interesse hat.

Die Hypothekenbanken müssen auf hohe Verzinsung sehen, denn sie haben für den Absatz ihrer Obligationen zu sorgen, wobei sie obendrein regelmäßig noch Bonifikationen zu vergüten haben. Auch die anderen Institute suchen eine hohe Verzinsung zu machen, und von mancher Versicherungsgesellschaft wird gesagt, daß sie an ihrem Hypothekengeschäft mehr verdient, als an ihrem Versicherungsgeschäft. In meiner ersten Erörterung über das Verhältnis zwischen Hypothek und Staatsanleihe habe ich darauf hingewiesen, daß die Hypothek jeden anderen Wettbewerber in der fest verzinslichen Kapitalanlage überbieten muß. Hier geschieht es durch Erweiterung der Beleihungsgrenze und den damit erreichten höheren Zinsfuß.

Nachdem durch diese Vorgänge der zweiten Hypothek ein erheblicher Teil ihrer früheren Sicherheit entzogen war, entstanden naturgemäß allmählich neue Schwierigkeiten und neuer Bedarf in der Kapitalbeschaffung. Die Erweiterung der ersten Hypothek war nicht der Produktion, sondern der Spekulation zugute gekommen. Für die Bodenbebauung bestand nach wie vor die Notwendigkeit der Beschaffung von Baukapital durch Nachhypotheken. Die zweite Hypothek großstädtischer Grundstücke war früher eine der beliebtesten Anlagen mittlerer und größerer Kapitalbesitzer gewesen; sie wurde in weiten Kreisen namentlich von solchen Kapitalisten als Anlage gewählt, die auf eine etwas höhere Verzinsung sahen und sich dabei von jeder Spekulation und Kursschwankung fernhalten wollten. Der Geldgeber erblickte in der ersten Hypothek eine jeder Eventualität standhaltende Wertgrundlage, in der dritten Hypothek dagegen eine gewisse Deckung;

beides traf jetzt nicht mehr zu. Die Beschaffung der zweiten Hypothek bildete sich zu einem verwickelten Finanzgeschäft aus; die hierbei angewandten Handhabungen hatten zur Folge, daß die zweite Hypothek ihr früheres Ansehen verlor, während die Durchführung der Hypothekenfinanzierung zum großen Teil dem Baustellenhändler und dem über entsprechende Verbindungen verfügenden Hypothekenagenten zufiel.

Die weitere Entwicklung hat in Interessentenkreisen ein neues Mittel gezeitigt, um die Abstoßung der aus Spekulationsgeschäften verbleibenden zweiten Hypotheken zu ermöglichen; beim Verkauf der zweiten Hypotheken wird eine sogenannte Ausbietungsgarantie übernommen, d. h. die Verpflichtung, im Fall der Subhastation des Grundstücks den Betrag der zweiten Hypothek auszubieten (oben S. 156). Die Verbindlichkeiten greifen immer weiter, und die Ansprüche des spekulativen Kreditwesens ziehen stets neue Kreise unserer Volkswirtschaft in ihre Verflechtungen hinein.

Beachtenswert ist die in diesen Vorgängen zutage tretende vollständige Erschöpfung des Realkredits im Grundstücksgeschäft, der wiederum in die ältere, rohere Form des Personalkredits umschlägt. Wir haben die formal vollendetsten Einrichtungen für die Ausbildung und Steigerung des Realkredits und zum Ersatz des Personalkredits geschaffen. Das Ergebnis ist: Unsolidität und Unzulänglichkeit des Realkredits, Heranziehung des Personalkredits wie in längst überwundenen Perioden unserer Volkswirtschaft.

Die Schwierigkeiten der Beschaffung des zweitstelligen Kapitals haben neuerdings zu der Prägung des Schlagworts geführt: Der Realkredit ist eine Frage der zweiten Hypothek. Die Betrachtung der tatsächlichen Verhältnisse und ihrer Entwicklung muß indes zweifellos zu dem Schluß führen, daß die heutigen Kreditschwierigkeiten eine Frage der ersten Hypothek sind. Die Auftreibung der ersten Hypothek und die Überschreitung der ihr zukommenden Wertgrenze, die sich lediglich auf Kosten der zweiten Hypothek vollzog, haben mit Notwendigkeit dazu geführt, daß die früher gern genommene zweite Hypotkek ihre Stellung als Kapitalsanlage verloren hat. Nur mit der Konsolidierung der ersten Hypothek kann sich das alte Verhältnis wiederherstellen und die Kapitalzufuhr durch die zweite Hypothek in zureichender Weise zurückgewonnen werden.

Zu der Übertaxierung und der Auftreibung der erststelligen Beleihung vgl. Walter Leiske, Finanzierung der Hypothekenanstalten, S. 89f. und die Ausführungen des Hypothekenbankdirektors Dr. M. Hedemann: „Im Laufe der Jahrzehnte sind die erststelligen Hypotheken ganz allmählich so gestiegen, daß dieselben in Wirklichkeit die normale erste und zweite Stelle, und in einzelnen Fällen noch einen Teil der dritten Stelle umfassen“; ferner Vilma Carthaus, Grund-

stückskrisen, S. 34f. und 69f. und die Ziffern hier oben S. 146, 157 und 201. S. ferner die Darlegungen von Bürgermeister Walli, Tagung des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, 7.—8. August 1915: „Der Rückgang der Neigung zu Hypothekenanlagen ist darauf zurückzuführen, daß die Furcht vor der Übertaxierung des Bodens abschreckend wirkt." — Im Finanzausschuß des bayerischen Abgeordnetenhauses erklärte der Finanzminister am 17. November 1915: „Wenn man die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt näher betrachtet, dann muß man sagen, daß heute schon die durch das Hypothekenbankgesetz gezogene Beleihungsgrenze für erste Hypotheken von 50—60% des Grundstückswertes im allgemeinen erheblich überschritten wird. Im Jahre 1910 hat die Staatsregierung Erhebungen darüber gepflogen, was bei Verkäufen von Grundstücken, die mit ersten Hypotheken belastet waren, erlöst wurde, und hat dann die Belastung mit den Erlösen verglichen. Bei diesen Erhebungen sind die im Zwangswege veräußerten Objekte ausgeschieden geblieben, weil hier bei der Preisbestimmung außergewöhnliche Umstände mitwirkten; es sind also nur freihändig dem Verkauf unterstellte Objekte zum Vergleiche herangezogen worden. Dabei hat sich nun herausgestellt, daß beispielsweise im ersten Halbjahr 1909 bei 96 von der Vereinsbank in Nürnberg beliehenen Anwesen die Verkaufspreise durchschnittlich nur 79% der ursprünglichen Schätzungssumme betragen haben. Für Berlin allein hat sich dieses Verhältnis sogar auf 69,5%, für München auf 72,6% verschlechtert." (Folgt eine Reihe weiterer Beispiele aus München, Breslau, Berlin und Nürnberg.) „Aus diesen Beispielen geht hervor, wie weit jetzt schon die Belastung mit ersten Hypotheken trotz der Bestimmungen des Hypothekenbankgesetzes über die Beleihungsgrenze von 50 oder 60% hinausgeht"; Ztschr. f. Wgsw. in Bayern, Dezember 1915, S. 119.

Über die Anwendung kostspieliger Ausstattung zum Zweck der Erzielung einer erhöhten Abschätzung s. Neue Studien, Bd. I, S. 127 und 174. Wegen der allgemein unzureichenden Deckung der I. Hypothek s. die Angaben von Hamacher, oben S. 148. Berechnungen und Formeln zur Ermittelung von Grundstückswerten werden mitgeteilt von Hamacher, Kreditgefährdung, S. 88.

Eine Regelung des Schätzungswesens für Preußen wird beabsichtigt durch das Gesetz vom 8. Juni 1918 (Pr. Ges.-Slg. S. 83), das indes erst 5 Jahre nach Kriegsschluß in Kraft treten soll; für einzelne Provinzen kann frühere Einführung beschlossen werden. Das Schätzungsamt ist in jedem Stadtkreise oder Landkreise für seinen Bezirk zu errichten und soll mindestens sieben Schätzer umfassen. Die Schätzung hat nach dem „gemeinen Wert" zu erfolgen, als welcher derjenige Wert anzusehen ist, den das Grundstück für jeden Besitzer hat. — Wenn die Errichtung der Schätzungsämter in Preußen auch einem allgemein hervortretenden Bedürfnis entspricht, so wird man doch von dieser Maßnahme, insofern sie vereinzelt bleibt und die entscheidenden Grundlagen der Bodenentwicklung nicht berührt werden, keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse erwarten dürfen. Daß übrigens auch bei der Regelung des Schätzungswesens in Süddeutschland unter dem heutigen Bausystem Mißstände bestehen, ergibt sich aus den im vorletzten Absatz angeführten

Darlegungen für Bayern; vgl. auch die Zahlen der Wertentwicklung aus einer süddeutschen Großstadt oben S. 138f.

Zu der Ordnung des Schätzungswesens in Bayern vgl. Karl Dietz, Schätzeranweisung, München 1914. In Baden erfolgt die amtliche Schätzung durch den Gemeinderat, der in den (10 größeren) Städten des Landes durch Ortsstatut die Geschäfte einer besonderen Schätzungskommission übertragen kann. Die Schätzung ist allgemein nach dem laufenden Verkaufswerte, in bestimmten gesetzlichen Ausnahmen (Nachlaßsachen) nach dem Ertragswerte vorzunehmen. Bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Verletzung der Amtspflicht haften die Schätzer für etwa entstehenden Schaden; Jul. Helbling, Badische Dienstanweisung für Grundbuchämter, I. Teil, S. 138f., Karlsruhe 1905.

§ 89. Zu den in der Eigenart unserer Bodenbeleihung begründeten Vorgängen zählt die Grundstückskrise; sie bildet die wesentliche Zubehör des bestehenden Systems. Der Grundzug der zahllosen sogenannten Grundstückskrisen in Deutschland ist, daß sie keine allgemeinen Erscheinungen unseres nationalen Wirtschaftslebens darstellen, wie etwa die gleichartig oder über größere Gebiete verbreiteten Wirtschaftskrisen; sondern es handelt sich nur um örtlich unabhängig eintretende und durch übermäßige Hypothekenspekulation verursachte Vorgänge.

Die Spekulationsgewinne werden erzielt durch die antizipierte Beleihung und Belastung des städtischen Bodens. Die antreibende Kraft ist das in sicherer Stellung befindliche Großkapital; die Gewinnrealisierung erfolgt durch Einschiebung kapitalschwacher oder mittelloser Existenzen. Die Grundstückskrise ist deshalb nichts anderes als das in dem System der Bodenpreistreibung liegende zeitweilige Versagen der Kreditüberspannung, das einmal in Dresden und Berlin, ein andermal in München und Cöln eintritt. Es ist ein Aberglaube, wenn man annimmt, daß eine derartige „Krisis" im Bodengeschäft reinigend wirkt; die Macht der Bodenspekulation wird nach der Abstoßung der geschwächten Unternehmer nur noch größer. Die als Grundstückskrisis bezeichneten örtlichen Stockungen sind ein notwendiger Bestandteil unseres mit Kreditüberspannung und Kreditüberwälzung arbeitenden Bausystems und stellen einen in gemessenen Zeitabständen wiederkehrenden Rhythmus dar.

„Die periodischen Erschütterungen sind eine Eigentümlichkeit des großstädtischen Bodenkredits in Deutschland"; Walter Leiske, Finanzierung der Hypothekenanstalten 1914, S. 14f.; s. ebenda die Schilderung der örtlichen Krisen, S. 53 und 75. „Seit den 80er und 90er Jahren treten auf dem Bau- und Grundstücksmarkt der meisten deutschen Großstädte periodische Störungen auf, die sich auf den einzelnen Märkten zu verschiedenen Zeiten entwickelten, sich oft in offensichtlichem Gegensatz zur allgemeinen Konjunktur bewegten", Vilma

Carthaus, Grundstückskrisen, Jena 1917, S. 2. Der Verlauf der Grundstückskrisen wird a. a. O. im einzelnen unter Beibringung umfangreichen Materials dargestellt. Vgl. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, S. 133f., wo die Einzelheiten der Berliner Grundstückskrise von 1911/12 besprochen werden.

Lehrreich sind aber gerade deshalb diese „Krisen", es seien die von Berlin, München, Dresden, Magdeburg, Mannheim, Cöln. Eines unserer größten städtischen Gewerbe, das Baugewerbe, ist nicht von der wirtschaftlichen Spekulation, sondern von der Preistreibung und den anfechtbarsten Geschäften abhängig. Der Geschäftsgang in unserer städtischen Bodenentwicklung wird nicht bestimmt durch wirtschaftliche Faktoren; entscheidend ist vielmehr, ob und wie es gelingt, für die aufgetriebenen Bodenwerte durch Übertaxierung, Baustellenhandel und Hypothekenverschiebung die Valuta zu beschaffen. Es ist notwendig, daß dieser Geschäftsgang immer von neuem unterbrochen werden muß durch die Zusammenbrüche und Krisen, die in Wirklichkeit nichts anderes sind als das Versagen der letzten, preisgegebenen Posten bei der Fortschiebung der Spekulationskredite.

Wiederum ist hier, wie oben, darauf hinzuweisen, daß es sich um die allgemeinen volkswirtschaftlichen Voraussetzungen handelt, nicht um das Verfahren einzelner Personen. Die gemeingültigen Einrichtungen geben für die Gesamtheit die Produktionsbedingungen ab. Wenn die Auftreibung der Bodenwerte ihre Grenze erreicht hat, folgt die Krise und mit ihr der Zusammenbruch einzelner schwacher Existenzen, mit deren Opferung von vornherein gerechnet wurde. Vgl. über die „katastrophale" Entwicklung der Grundstückswerte die Darlegung von Dr. Luther und Dr. Baschwitz oben S. 132 und 133 und V. Carthaus, Grundstückskrisen.

Daß die heutige Gestaltung der Realkreditverhältnisse mit den Kriegsereignissen in keiner Weise zusammenhängt, braucht wohl kaum bemerkt zu werden. Der „Notstand" im Realkredit war lange vor Kriegsausbruch eingetreten, wie auch die Einberufung der Immobiliarkreditkommission bereits im Jahre 1913 erfolgt ist.

3. Neuere praktische Maßnahmen für die Realkreditbeschaffung.

§ 90. Die neueren Maßnahmen auf unserem Gebiet suchen den schweren Mißständen, die aus den äußerst verwickelten, zuvor betrachteten Grundlagen mit Notwendigkeit hervorgehen, in der Hauptsache durch eine einfache Forderung zu begegnen: die Erschließung neuer Quellen für die Zuführung von Realkredit. Bevor wir an die Erörterung der zu diesem Zweck geschaffenen oder in der Entstehung begriffenen Veranstaltungen herantreten, sollten wir, wie ich glaube, einen zahlenmäßigen Überblick der Leistungen der seitherigen Hauptträger der Kapitalbeschaffung gewinnen. Wir müssen uns darüber klar werden,

auf welche Summen wir uns bei der geforderten Kapitalzufuhr, namentlich für den städtischen Boden, einzurichten haben.

1. Die deutschen Sparkassen zeigen 1. Januar 1915 bei 24 561 650 Einlagebüchern folgende Ziffern des Einlagebestandes, des Vermögens und der hypothekarischen Darlehen:

Tabelle 26[1]).

	Einlagen	Reservefonds	Hypotheken	Hypotheken =
	in Millionen Mark			% der Anlagen
Preußen	13 468,5	679,7	8 478,1	60,7
Bayern	754,6	47,7	375,2	46,8
Württemberg . . .	685,2	29,8	458,0	64,6
Sachsen	2 110,3	110,8	1 774,8	79,9
Baden	982,4	47,5	773,6	74,9
Hessen	437,7	28,0	337,8	72,5
Bremen	188,4	11,5	138,1	69,1
Hamburg	376,4	11,4	313,8	80,9
Lübeck	19,1	1,2	15,5	76,7
Elsaß-Lothringen .	216,3	8,6	7,8	3,47
Übrige Staaten . .	1 108,1	58,1	924,8	79,4
zusammen 1915 . .	20 347,0	1 034,3	13 597,5	63,6
1914 . .	19 413,2	992,8	13 021,4	63,8

Die Anlagen in Hypotheken ergeben somit bei den Sparkassen eine Summe von 13½ Milliarden M. und erreichen etwa 64 % der Einlagen und der Reservefonds. Bei den preußischen Sparkassen, die i. J. 1910 61,15 % ihres gesamten Aktivkapitals in Hypotheken anlegten, entfielen 42 % auf städtische und 19 % auf ländliche Hypotheken, so daß an der gewährten Darlehenssumme die Städte mit reichlich zwei Dritteln beteiligt sind. Die Beträge, die die deutschen Sparkassen jährlich für hypothekarische Darlehen zur Verfügung stellen, sind in normalen Zeiten auf etwa 600 Mill. M. zu beziffern; die städtischen Beleihungen mögen hiervon etwa 400 Millionen jährlich empfangen haben. Während der Jahre 1915/1918 sind in den Anlagen starke Verschiebungen eingetreten, die indes durch die Kriegswirtschaft bedingt sind.

Nach ihrer örtlichen Verteilung waren von den Hypothekendarlehen der preußischen Sparkassen im Jahre 1910 angelegt im Garantiebezirk der Kasse selbst 66,3%, in den angrenzenden Land- und Stadtkreisen 20,3 %, in sonstigen Orten der Sparkassenprovinz 8,76 %, während nur 4,6% auf andere Provinzen oder deutsche Bundesstaaten entfielen. Der örtliche Kredit wird demnach von den Sparkassen in überwiegender Weise gepflegt.

1) Nach dem Kalender der deutschen Sparkassen, aus dem ich die obigen Zahlen zusammengestellt habe; zum Ausgleich von Unstimmigkeiten in der Addition mußten einige Zahlen aufgerundet werden. Das Statistische Jahrbuch des Deutschen Reiches gibt das Gesamtvermögen der Sparkassen für Ende 1916 auf 24,16 Milliarden Mark an.

In Preußen wurde am 31. Jan. 1919 eine Sondererhebung über die Geschäftsergebnisse der Sparkassen vorgenommen, derzufolge die Gesamtziffern der Einlagen betrugen am 31. Jan. des Jahres

1916	1917	1918
14 455,5	17 796,5	22 947,1 Mill. M.

Das außerordentliche Anwachsen der Einlagen erklärt sich zum Teil aus der Steigerung der Löhne und des Verdienstes der Bevölkerung; in großem Umfang ist es indes darauf zurückzuführen, daß brachliegendes Kapital, das in Industrie und Landwirtschaft unter den gegebenen Verhältnissen keine Verwendung finden konnte, den Sparkassen zufloß (Statist. Korresp. d. Preuß. Landesamtes vom 10. Mai 1919, S. 1). Zugleich sind die Hypothekenanlagen sowohl absolut wie prozentual zurückgegangen; sie umfaßten:

31. Jan. 1918		31. Jan. 1919	
absolut	%	absolut	%
8 415,7 Mill. M.	41,40	8 099,0 Mill. M.	32,68

Der Rückgang der Hypothekenanlagen erklärt sich aus zwei Umständen: die großen Summen der Neueinlagen wurden vorzugsweise in Wertpapieren (Kriegsanleihe) angelegt; andererseits wurde es der Landwirtschaft durch ihre günstige Wirtschaftslage ermöglicht, in großem Umfange Hypotheken zurückzuzahlen (a. a. O. S. 3). Auf normale Verhältnisse sind die Ziffern dieser Jahre nicht anwendbar.

2. Der Pfandbriefumlauf der Hypotheken-Aktienbanken hat betragen:

Tabelle 27.

	Zahl der Banken	Pfandbriefumlauf Mill. M.
1863	3	4,9
1865	6	65,7
1870	11	130,4
1880	27	1 452,1
1900	38	6 362,1
1910	38	10 316,8
1915	38	11 097,5
1916	38	11 070,4
1917	38	11 138,8
1918	37[1])	10 996,5[1])

Der Anteil der städtischen Hypotheken an der Gesamtsumme umfaßt i. J. 1917 93,47 %; der der landwirtschaftlichen nur 6,53 %. Weniger als 80 % beträgt der Anteil der städtischen Hypotheken nur bei der Preußischen Zentral-Bodenkredit-Aktien-Gesellschaft (66 %), der Hessischen Landeshypothekenbank (73 %) und der Bayerischen Hypo-

1) Für 1918 ohne die A.-G. f. Boden- u. Kommunalkredit in Els.-Lothr., deren Bericht nicht erhältlich war und deren Pfandbriefumlauf 1917 191,5 Mill. M. betragen hat.

theken- und Wechselbank (79 %). Die Stückelung (durchschnittliche Höhe) der Darlehen der Deutschen Hypothekenbanken ist in meinem „Städtebau in Holland", S. 337 mitgeteilt und mit den Abmessungen der Bankhypotheken in Holland in Vergleich gestellt.

Die niedrigsten Durchschnittsbeträge haben aufzuweisen die Hessische Landeshypothekenbank, die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank, die A.-G. für Boden- und Kommunalkredit, Straßburg und die Preuß. Zentral-Bodenkredit-A.-G. (s. die Ausführungen der Direktion, a. a. O. S. 338). Bei den übrigen größeren Banken erreicht der Darlehnsdurchschnitt die hohen Beträge von 50 bis 160000 M., was (bei 60 % Beleihung) einem Grundstückswert von 85 bis 265000 M. entspricht. Vgl. hierzu die Darlegungen des Preuß. Landesverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine: „Die Hypothekenbanken pflegen, ebenso wie die großen Versicherungsgesellschaften, die größeren Hypotheken zu bevorzugen und leihen ihre Gelder dementsprechend fast nur in Großstädten aus. Wenn auch die Bayrische Handelsbank, gewissermaßen als eine Ausnahme unter den Hypothekenbanken, auch den Kleinwohnungsbau berücksichtigt und 190 Kleinwohnungshäuser beliehen hat, so kann mit solchen Ausnahmen im allgemeinen nicht gerechnet werden. Das Verhandeln mit dem kleinen Mann verlangt viele Ausgaben und ist auch nicht so einträglich, so daß man es einer Hypothekenbank nach ihrer ganzen Organisation kaum zumuten kann. Dabei kommen bei den obigen 190 Häusern auf ein Haus durchschnittlich mehr als $5^1/_4$ Wohnungen und 21050 M. Darlehen. Das eigentliche Kleinhaus dürfte daher noch nicht bedacht sein." Mitteilungen des Preuß. Landesverbandes d. Hs.- u. Grdbes.-Ver., Heft 97, 1915, S. 29. — Zu den sogenannten „Millionenbeleihungen" wurde vor dem Kriege mehrfach ausländisches Kapital herangezogen, so das Comptoir Foncier in Paris für Berliner Grundstücke. In Süddeutschland haben sich auch schweizerische Hypothekenbankanstalten betätigt, während in Westdeutschland und in Berlin holländische Hypothekengelder angelegt wurden. Für den Kleinwohnungsbau kamen diese Auslandsgelder schon vor dem Kriege kaum in Betracht.

Die Tilgungshypotheken machten bei den Banken der Tab. 27 im Durchschnitt nur 30,7 % des Gesamtbetrages aus. Der Anteil erscheint allgemein um so geringer, wenn wir berücksichtigen, daß der Stand der Tilgungshypotheken bei einzelnen Anstalten, wie der Hessischen Landeshypothekenbank (100 %), Preuß. Zentral-Boden-Kredit-A.-G. (78 %), Westdeutschen Bodenkredit-Anstalt (71 %) und den Münchener Hypotheken-Anstalten (69—$60^1/_2$ %) ein sehr hoher ist.

Die Vermehrung des Pfandbriefumlaufs der Hypothekenbanken stellt sich bis 1912 mit ziemlicher Regelmäßigkeit auf jährlich 500 Mill. M. Seitdem ist mit dem Steigen des Zinsfußes eine geringere Zunahme, während der Kriegsjahre sogar eine Minderung des Umlaufs eingetreten. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Banken bei Rückkehr normaler Zeiten Mittel und Wege finden werden, um ihren Betrieb auf den früheren Stand zu bringen; fraglich bleibt es nur, ob man

hierbei die seitherige Praxis anwenden oder zu neuen Geschäftsgrundsätzen vorschreiten wird.

Der Geschäftsbetrieb der Hypothekenbanken hat sich in Deutschland in jeder Weise mit dem seither herrschenden System des Städtebaues zusammengeschlossen und unterliegt deshalb den gleichen Einwendungen wie dieses. Nur wer diese Zusammenhänge nicht kennt, wird sich die Hypothekenbanken als vereinzeltes Ziel des Angriffs heraussuchen, der sich vielmehr gegen die schädlichen Gesamteinrichtungen im Realkredit, nicht gegen eine einzelne Unternehmungsform richten sollte. Die Vertreter der Bankkreise haben allerdings in ihrem Auftreten sich regelmäßig mit der wirtschaftswidrigen Entwicklung für solidarisch erklärt und deren feststehende Fehlerhaftigkeit nicht anerkannt. Vgl. die im Jahre 1918 veröffentlichte Studie von Schulte, Die Hypothekenbanken (Ver. f. Sozialpol., 154. Bd., II. Teil), die kein Wort findet für die singuläre, von dem ganzen Ausland abweichende Gestaltung der grundbuchlichen Einrichtungen und der Bodenwertentwicklung in Deutschland. Die Stellungnahme Schultes ist um so befremdlicher, als Verfasser in seiner im gleichen Jahre veröffentlichten Schrift über die belgischen Bodenkreditinstitute in einem Hauptpunkt sich zu den in meinem Handbuch vertretenen Anschauungen bekennt, s. unten S. 416. Vgl. auch die Ausführungen unten S. 423.

Bezüglich der neuerdings mehrfach erörterten Frage der Aufsicht über die Hypothekenbanken und deren Ressortverhältnis sei einschaltend bemerkt, daß in Preußen das Staatsministerium am 24. April 1865 sich dahin entschieden hatte, daß die Aufsicht durch den Handelsminister ausschließlich zu führen sei. Die Landschaften dagegen wurden i. J. 1875 aus dem Ministerium des Innern abgezweigt und dem Landschaftsministerium angegliedert, während i. J. 1876 die Aufsicht über die Hypothekenbanken dem gleichen Ministerium übertragen wurde. Eingehend wurde i. J. 1901 infolge des Zusammenbruchs von Hypothekenbanken (Spielhagenbanken) die Frage der Beaufsichtigung im Preußischen Abgeordnetenhause besprochen. Die Anregung wurde erörtert, die Aufsicht über die Hypothekenbanken dem Handelsministerium zu überweisen; doch wurden weitere Maßnahmen nicht veranlaßt. — In Holland dagegen fehlt jede behördliche Aufsicht über die Hypothekenbanken; vgl. Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 340 fg. Wegen der besonderen Einrichtungen in England s. den betreffenden Abschnitt.

Infolge einer von Staatskommissar Scheidt gegebenen Anregung hat eine Reihe von Hypothekenbanken Mai 1919 insgesamt den Betrag von 50 Mill. M. Hypotheken für den Kleinwohnungsbau zu $4^1/_2$ % Zinsen und $^1/_2$ % Tilgung zur Verfügung gestellt. Die gleiche Summe wurde seitens der Bayrischen Banken für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Bayern zugesagt; s. auch unten S. 419.

3. Die dem ländlichen Realkredit dienenden preußischen Landschaften hatten i. J. 1916/17 einen Pfandbriefumlauf von 3,8 Milliarden M. Von den unter Anlehnung an die Grundformen der Landschaften errichteten städtischen Anstalten hat das Berliner Pfandbriefinstitut (begründet 1868) einen Pfandbriefumlauf von 283 Millionen i. J. 1917. Die jähr-

liche Zunahme des Pfandbriefumlaufs betrug zwischen 15—20 Mill. M. In der Kriegszeit ist ein kleiner Rückgang eingetreten. Einen Pfandbriefumlauf von 21,6 Millionen hat der Danziger Hypothekenverein aufzuweisen. Über die neuerdings begründeten städtischen Anstalten s. unten. — Die Landeskreditkassen, Landesbanken, Meliorations- und Baukreditanstalten — staatliche oder provinziale Krediteinrichtungen — — gewähren Darlehen auf städtische und ländliche Grundstücke; doch überwiegt die Pflege des ländlichen Kredits.

Der Bestand an Hypothekendarlehen hat bei den staatlichen und provinzialen Bodenkreditanstalten Deutschlands nach Schulte im Jahre:

1900	1905	1908	1909
548,4	775,8	904,6	971,0

Mill. M. betragen. Die Verteilung auf Stadt und Land wird für 1909 bei 368,3 Mill. M. ländlicher und 274,5 Mill. M. städtischer Darlehen nachgewiesen, während für 306,4 Mill. M. die näheren Angaben fehlen; Die deutschen Bodenkredit-Institute; Leipzig 1911, S. 5 u. 22. — Über den Darlehensbestand der Landeskreditkassen und Meliorationskreditanstalten s. Statist. Jahrb. f. den Preuß. Staat 1915, S. 206f.; Poensgen, Landesbank der Rheinprovinz, Leipzig 1911. Für 1916 gibt der Jahresbericht der Landesbank für die Rheinprovinz die „langfristigen Darlehen" auf 592,5 Mill. M. an; der Bericht der Westf. Landesbank weist für 1916 unter den Empfängern langfristiger Darlehen aus: Gemeinnützige Anstalten 18 Millionen, Bauvereine 3,5 Millionen, Arbeiterwohnungsgenossenschaften 2,36 Millionen, Bergbaugesellschaften für Arbeiterwohnungen 8,4 Millionen, Landwirte 9,86 Millionen. Die Nassauische Landesbank hatte an hypothekarischen Darlehen gewährt:

1912	1913	1914	1915	1916	1917
133,8	145,6	155,5	158,8	158,6	155,9

Mill. M. Die Verteilung auf Stadt und Land wird in den Jahresberichten der drei genannten Landesbanken nicht genauer angegeben; doch ist nach den obigen Mitteilungen von Schulte anzunehmen, daß ein nicht unbeträchtlicher Teil der Hypotheken auf Städte entfällt. Wegen der Landeskulturrentenbanken s. unten.

4. Private Versicherungsunternehmungen. Bei den sämtlichen 208 privaten Versicherungsunternehmungen (Feuer-, Lebens- usw. Versicherungen), die der Aufsicht des Kaiserlichen Amtes für Privatversicherung unterstehen, hat die Kapitalanlage in Deutschland am 31. Dezember 1914 7031,6 Mill. M. betragen; hierunter befand sich die hohe Summe von 5268,9 Millionen = 75% Hypotheken und Grundschulden. Im J. 1913 wurden 327,7 Millionen, i. J. 1914 268 Mill. M. in Hypotheken neu angelegt; während des Krieges erfolgte ein Rückgang der Hypothekenanlagen.

Die Versicherungsunternehmungen folgen im Realkredit unmittelbar hinter den Hypothekenbanken; in den letzten Jahren vor dem Kriege haben die von den Versicherungsunternehmungen angelegten Hypothekengelder sogar die Summe der neu ausgegebenen Bankpfandbriefe über-

stiegen. Für den **städtischen** Realkredit haben die Versicherungsunternehmungen eine besonders hohe Bedeutung, da von ihren Hypothekenanlagen 99,3 %, gegen 93,4 % der Hypothekenbanken, auf städtische Grundstücke entfallen.

Die privaten Versicherungsunternehmungen bevorzugen in ausgesprochener Weise die großen Beleihungen; bei einer Gesamtzahl von 40 523 Darlehen betrug der Darlehnsdurchschnitt 107 400 M., bei den Berliner Grundstücken allein 194 800 M. (Immobiliarkreditkommission, Statistisches Material und Mitteilungen des Kaiserlichen Aufsichtsamtes für Privatversicherung).

5. **Die Versicherungsanstalten öffentlichen Rechts.** Seitens der Träger der Invaliden- und Hinterbliebenenversicherung wurde in hypothekarischen Darlehen angelegt:

Tabelle 28.

Am Schluß des Jahres	31 Landesversicherungsanstalten (in Tausend Mark)	10 Sonderanstalten (in Tausend Mark)	in % des Vermögens der Anstalten
1891	3 165	—	—
1895	41 675	—	—
1900	141 834	10 148	18,0
1905	241 978	20 121	21,2
1910	384 364	31 722	25,0
1913	501 918	58 090	26,6
1914	535 179	64 927	25,1
1915	547 981	67 364	22,7
1916	548 230	68 199	21,0
1917	542 240	—	—

Für hypothekarische Beleihungen wurden demnach von den Invalidenversicherungsanstalten bis Ende 1916 616,4 Millionen Darlehen gewährt, die hauptsächlich in dem Kleinwohnungsbau für die Kreise der Versicherungspflichtigen Verwendung finden. Der Prozentsatz der Hypotheken in der Vermögensanlage zeigt eine stetige Zunahme, die erst während der Kriegsjahre aus bekannten Ursachen einen Rückgang erfährt. In normalen Jahren beträgt die für Hypothekenanlagen bereitgestellte Summe 40—60 Mill. M.

Zu der Verteilung auf die einzelnen Anstalten s. unten § 89. Seitens der Landesversicherungsanstalten wird eine umfassende Wohnungsfürsorge ausgeübt, die den Kleinwohnungsbau nach verschiedenen Richtungen zu fördern strebt. Von den Anstalten für die Rheinprovinz und Westfalen werden besondere Monatsblätter herausgegeben, die über die Unterstützung des Wohnungsbaues berichten. Die Jahresberichte der übrigen Anstalten enthalten wertvolles Material zur Wohnungsfürsorge. Vgl. unten § 123, Betätigung der Versicherungsanstalt für Württemberg.

Die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte hat ihre Beleihungstätigkeit erst im Jahre 1913 aufgenommen und sie während des

Jahres 1914 bereits infolge der Kriegsereignisse im wesentlichen einstellen müssen, um die verfügbaren Mittel vaterländischen Zwecken zuzuführen. An hypothekarischen Darlehen waren bis dahin 75,1 Mill. M. zur I. Stelle gewährt worden, darunter 5,9 Mill. M. an gemeinnützige Bauvereine. Ferner wurden an mehrere Stadtgemeinden Darlehen von zusammen 3,4 Mill. M. zu hypothekarischen Beleihungen, auch an II. Stelle, für Häuser mit Klein- und Mittelwohnungen und 200000 M. an eine Gemeinde zum Bau von Einfamilienhäusern gegeben. Der Hypothekenbestand hat sich während des Krieges etwas vermindert. Er belief sich Ende 1917 auf 72 Mill. M. Dagegen hat sich der Bestand an Kommunaldarlehen auf 128 Mill. M. erhöht. Die Summe dürfte in sehr erheblichem Teil dem Kleinwohnungsbau zugute gekommen sein. S. auch unten § 120, Bautätigkeit. — Die gewerblichen Berufsgenossenschaften hatten 1914 40,3 Millionen = 17,1 % ihrer Rücklagen, die landwirtschaftlichen 1,9 Millionen = 57,6 % in Hypotheken angelegt.

Wir haben in den obigen fünf Gruppen nur die bedeutendsten Einrichtungen für den Realkredit genannt, die für sich allein in normalen Zeiten dem städtischen Boden jährlich ca. 1300 Mill. M. Kreditkapital zuführten. Eine ganze Reihe von Anstalten und Kreditgebern ist ihnen ferner hinzuzurechnen. Diesen Veranstaltungen tritt endlich der weite, vor dem Krieg als der größere zu betrachtende Kreis der privaten Kapitalisten und Vermögensinteressenten der verschiedensten Stellungen und Berufe hinzu, die Gelder in Hypotheken anlegen. Es sind gewaltige Beträge, die dem Boden jährlich an Kreditkapital zuflossen, um die oben S. 388 genannte Summe auszufüllen. Unter den Irrtümern der Bodenpolitik wäre einer der größten der Glaube, daß dieser mächtige Strom aus wirtschaftlich begründeten Ursachen versiegt sei. Gewiß haben der Krieg und seine Nachwirkungen manche Ablenkung in der Kapitalzufuhr hervorgebracht. Unserer Bodenentwicklung wäre indes wenig geholfen, wenn wir nach neuen Formen der Kapitalbeschaffung suchen, während infolge von Fehlern, die wir genau kennen, Störungen auf dem Hauptgebiet der Kapitalzufuhr bestehen bleiben[1]).

1) Zum Vergleich sei auf die bis zum Jahre 1900 allgemein — auch in Regierungskreisen — herrschende Auffassung hingewiesen, die dahin ging, daß es Deutschland an genügendem Kapital für seine wirtschaftlichen Aufgaben (sic; damals) fehle und daß Deutschland infolgedessen gezwungen sei, künftig seine wirtschaftliche Tätigkeit zu beschränken; s. die Zitate bei Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt 1901, S. 4 f. Die entgegengesetzte Anschauung ist erst allmählich durchgedrungen und trat namentlich in der Ansprache des Reichsbankpräsidenten Havenstein, 30. Okt. 1911, hervor, der erklärte, daß „das Übermaß der Spekulationskredite ein Moment der Schwäche in unserem Wirtschaftsleben darstelle, dessen Beseitigung zu fordern sei".

§ 91. Die neueren, für den Realkredit geschaffenen Einrichtungen umfassen in der Hauptsache: I. Die Bereitstellung öffentlicher Mittel und die Übernahme von Bürgschaften; II. die Errichtung öffentlicher Kreditanstalten und die Beteiligung an der Kreditgewährung; III. verschiedene Maßnahmen der Kreditsicherung und Kreditunterstützung.

I. Bereitstellung öffentlicher Mittel und Übernahme von Bürgschaften. A. In den Etat des Deutschen Reichs werden seit 1901 regelmäßig Geldmittel für Darlehnsgewährung zu Wohnungsbauzwecken eingestellt, die bis zum Jahre 1917 die Summe von 67 Mill. M. erreicht haben. Das Reichsbürgschaftsgesetz vom 10. Juni 1914 gibt ferner die Ermächtigung, für Darlehen, die von anderer Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen zur Herstellung von Kleinwohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte im Reichsdienst gewährt werden, bis zum Betrage von 25 Millionen die Bürgschaft zu übernehmen. Die zu verbürgenden Darlehen, bei denen es sich im wesentlichen um II. Hypotheken handeln wird, dürfen 90% des Grundstückswertes, in Ausnahmefällen 100%, erreichen. In Preußen wurden durch Gesetz vom 13. August 1895 zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter und Beamten in Staatsbetrieben erstmalig 5 Mill. M. zur Verfügung gestellt, eine Summe, die inzwischen durch Nachträge auf 193 Mill. M. erhöht worden ist. Wegen der Verwendung vgl. § 116f.

Eine Maßnahme von erheblicher Tragweite bedeutet das preußische Bürgschaftssicherungsgesetz vom 10. April 1918 (G.S. S. 43), das einen Betrag von 10 Mill. M. zum Zwecke der Übernahme staatlicher Bürgschaften für Wohnungsbaudarlehen bereitstellt. Während die durch den Wohnungsfürsorgefonds verfügbaren Geldmittel nur zur Förderung von Wohnungsbauten für Staatsbeamte und Angehörige staatlicher Betriebe verwendbar sind, soll diese Begrenzung bei der Bürgschaftsübernahme in Preußen (Deutsches Reich s. oben) wegfallen, indem die staatliche Bürgschaft allgemein für die hypothekarischen Darlehen der gemeinnützigen Bauvereinigungen ohne Beschränkung des Personenkreises gewährt wird. Der Staat übernimmt die Bürgschaft für zweitstellige Tilgungshypotheken, die von dritter Seite an gemeinnützige Bauvereinigungen gegeben werden, eine 10jährige Laufzeit haben und bei denen die Gesamthöhe der Beleihung (einschließlich der I. Hypothek) 90%, in Ausnahmefällen 100% des Gesamtkostenwertes betragen kann.

Der durch das Gesetz bereitgestellte Betrag von 10 Millionen dient nur als Sicherheit für die dem Staate aus der Bürgschaft erwachsenden Verpflichtungen und wird durch die Zentralgenossenschaftskasse angelegt und verwaltet. Die Bürgschaften selbst dürfen das Fünfzehnfache dieser Sicherungssumme betragen, so daß hiernach Bürgschaften für II. Hypotheken in Höhe von 150 Mill. M. übernommen und — bei Beschaffung der I. Hypotheken im freien Markt — dem gemeinnützigen Wohnungsbau Hypothekenkapitalien in namhafter Höhe zugeführt werden können. Die Maßnahmen entsprechen grundsätzlich den in Belgien und Holland bestehenden Einrichtungen der Kreditbürgschaften.

Wie bei der Bürgschaftssicherung, ist auch bei der unmittelbaren Darlehensgewährung des Staates die Bedeutung für die Bautätigkeit nicht lediglich nach den bereitgestellten Summen zu beurteilen; da viel-

mehr die Darlehen in großem Umfange als II. Hypotheken, vor denen noch die im freien Markt erlangte I. Hypothek steht, gegeben werden, ist die Wirkung der Beträge für die Förderung des Wohnungsbaus eine mehrfach erhöhte.

In Bayern wurde der Staatseisenbahnverwaltung erstmals durch Ges. v. 31. Mai 1900 ein Kredit für den Wohnungsbau, und zwar von 6 Mill. M. eröffnet, dem bis 1917 weitere 24,9 Millionen folgten. Von großer Bedeutung für den Kleinwohnungsbau ist die Nutzbarmachung der Landeskulturrentenanstalt. Diese gewährt Darlehen, in der Regel ohne Sicherheitsbestellung, an Gemeinden zur Herstellung oder gesundheitlichen Verbesserung von Kleinwohnungen und zur Ansiedelung von landwirtschaftlichen Arbeitern: a) im vollen Betrage der Kosten für Boden und Bau, wenn die Gemeinde die Bauten selber ausführt; b) in Höhe von 90% der Kosten für Boden und Bau, wenn die Gemeinde die empfangenen Mittel an Bauvereinigungen oder zur Ansiedelung von landwirtschaftlichen Arbeitern als Darlehen gibt. An Darlehen wurden bis 1916 rund 11 Mill. M. aufgenommen: u. a. seitens der Stadtgemeinde München 8 Mill. M., Nürnberg 624 000 M., Regensburg 225 000 M. Die Landeskulturrentenscheine sind mit 4% oder 3½% zu verzinsen; die Tilgungszeit beträgt 43½ bis 50 Jahre. Vgl. Amtsblatt. d. Kgl. Min. d. Innern 23. Nov. 1908; Bericht d. Zentralwohnungsinspektors 1912, S. 48. S. auch unten § 103 und 116.

B. Eine bedeutende Quelle des Kapitals für den gemeinnützigen Wohnungsbau bilden die Landesversicherungsanstalten, oben S. 405. Bis zum 1. Jan. 1919 sind seitens der Versicherungsanstalten Darlehen in Höhe von 578,4 Mill. M. für den Bau von Arbeiterwohnungen gegeben worden. Die größten Beträge entfallen auf die Anstalten Rheinprovinz bis 1919 89 Millionen, Westfalen 68 Millionen, Staat Sachsen 57 Millionen, Hannover 52 Millionen, Staat Baden 37,6 Millionen, Württemberg 30,6 Millionen. Die Anstalten können bei der Wohnungsfürsorge bis zu einem Viertel ihres Vermögens über die Grenze der Mündelsicherheit hinausgehen und haben dieser Befugnis gemäß 74,7 Millionen jenseits der mündelsicheren Grenze ausgeliehen, von denen bis 1. Jan. 1919 26,8 Millionen zurückgezahlt waren.

C. Die Gemeinden unterstützen die Kapitalbeschaffung für den Kleinwohnungsbau durch Hergabe von Kapital und durch Übernahme von Darlehensbürgschaften für gemeinnützige Bauvereinigungen. Für Preußen ist hervorzuheben, daß die kommunalen Leistungen im Osten erheblich hinter denen im Westen der Monarchie zurückstehen. Die Ursache für diese Gegensätze lag zum großen Teil in der verschiedenartigen Verteilung des städtischen Haus- und Grundbesitzes und der daraus folgenden Zusammensetzung der kommunalen Vertretungskörper, durch die die Bodenpolitik der Gemeinden geleitet wird. Im Osten ist der nominelle und spekulative Hausbesitz vorherrschend; im Westen dagegen der reale Besitz, der den Verbesserungen im Wohnungswesen günstig ist. Aus dem Osten waren nach einer i. J. 1903 vorgenommenen Aufnahme nur vier Fälle der Förderung der Kapitalbeschaffung durch die Gemeinden zu berichten (Arnswalde, Spremberg, Osterode in Ostpr. und Berlin). Den Gegensatz hierzu zeigen Westfalen und Rheinprovinz, wo schon seit den 90er Jahren Oberpräsident Nasse

und Minister von Rheinbaben für die Verbesserung der Kleinwohnungsverhältnisse durch die Gemeinden wirkten.

Eine auf 123 preußische Städte mit mehr als 25000 Einwohnern sich erstreckende Rundfrage ergab für das Jahr 1913, daß von 32 Städten insgesamt 18 Millionen an Darlehen gegeben und von 45 Städten in Höhe von 30 Mill. M. Bürgschaften für den Kleinwohnungsbau übernommen worden waren. Vgl. R. Kuczynski, Wohnungswesen 1916; R. Meerwarth, Wohnungsfürsorge 1910.

In Bayern hat eine Reihe von Gemeinden die Vermittlung von Darlehen für den gemeinnützigen Wohnungsbau übernommen, während eine Anzahl von Sparkassen, insbesondere in der Pfalz, Mittel für den Kleinwohnungsbau gewährt. Eigene städtische Darlehen für die Errichtung von Kleinwohnungen wurden namentlich gegeben in München, (3,7 Millionen), Fürth, Augsburg und Regensburg. München hat zudem eine Summe von 5,1 Mill. M. selbstschuldnerisch von der Landeskulturrentenbank übernommen, die teils an Baugenossenschaften, teils an private Bauunternehmer als Darlehen für Kleinwohnungsbauten gegeben wurden. Eine Gemeinde (Pasing) wurde wegen erwiesenen Kleinwohnungsmangels im Verwaltungswege zur Hergabe eines Darlehens angehalten; Berichte d. Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, II, S. 27. In großem Umfang hat die Stadtgemeinde Leipzig die Kapitalbeschaffung für die dortige gemeinnützige Baugesellschaft ermöglicht, indem seitens der Gemeinde die Bürgschaft für Hypothekendarlehen bei der Landesversicherungsanstalt in Höhe von 3,7 Mill. M. übernommen wurde. — In Württemberg, Baden und einer Reihe anderer Staaten haben die Städte (Ulm, Mannheim, Freiburg, Konstanz, Straßburg u. a. m.) durch Darlehen und Bürgschaften den Kleinwohnungsbau gefördert. In Hessen werden Kapitalien für die gemeinnützige Bautätigkeit von den Gemeinden und in steigendem Umfang von den öffentlichen Sparkassen gegeben.

Wegen der Errichtung von Hypothekenanstalten s. unten S. 411; zu der Beteiligung der Gemeinden an Siedelungsunternehmungen s. § 104 f.

II. Errichtung öffentlicher Kreditanstalten und Beteiligung an der Kreditgewährung. A. Staatliche Anstalten. Eine staatliche Landeshypothekenbank ist i. J. 1902 im Großherzogtum Hessen errichtet worden. Das Hypothekenbankgesetz von 1902 ermächtigte die Großherzogl. Regierung, „in Gemeinschaft mit Gemeinden und Kommunalverbänden oder mit öffentlichen Sparkassen des Landes eine Hypothekenbank zu errichten“. Zu diesem Zwecke wurde der Regierung zunächst ein Betrag von 4 Mill. M. zur Verfügung gestellt (heutiges Aktienkapital 14 Mill. M.). Die Sparkassen sollten für ein Zehntel ihrer Reservefonds gleichfalls Aktien der Hypothekenbank übernehmen. Die Bank gibt Pfandbriefe aus (gemäß § 7 des Reichsgesetzes vom 13. Juli 1899 bis zum 15 fachen Betrage der Summe des Stammkapitals der Bank). Gegenstand des Geschäftsbetriebes der Hypothekenbank bildet die Förderung des Bodenkredits für die Kreditzwecke aller Berufsarten, also der städtischen sowohl wie der ländlichen Berufe. Die Entschuldung des Grundbesitzes soll ein Hauptziel der zu gründenden Anstalt bilden, weshalb als Regel nur Amortisationsdarlehen mit einem

Tilgungssatz von $\frac{1}{2}$ % gegeben werden. Die Summe der bis Ende 1916 seitens der Landeshypothekenbank gewährten hypothekarischen Darlehen betrug 139,4 Mill. M., von denen 101,1 Millionen = 72,6 % auf städtische und 38,2 Millionen = 27,4 % auf ländliche Darlehen entfallen. Von dieser Summe sind von 1903—1916 bereits 16,1 Millionen getilgt worden. Die Durchschnittshöhe eines Darlehens beträgt 9628 M. — Wegen der Landeskreditkassen s. oben S. 404; staatl. Kreditanstalt in Oldenburg s. unten § 103.

B. Städtische Anstalten. 1. Anstalten für I. Hypotheken. Als erste städtische Einrichtung wurde i. J. 1900 die städtische Hypothekenstelle in Düsseldorf begründet, die sich (bis zum Jahre 1912) auf die Hergabe erststelliger Darlehen beschränkte und namentlich durch Gewährung von Baugeldern die Bautätigkeit unmittelbar zu fördern suchte. Bis Ende 1913 wurden seitens der Anstalt Darlehen in Höhe von 95,2 Millionen bewilligt und in Höhe von 69 Mill. M. seitens der Antragsteller angenommen (der Unterschied zwischen beiden Beträgen rührt daher, daß die Bewilligung nicht immer in der Höhe der beantragten Beleihung erfolgte). Seit 1912 wurden Anstalten für I. Hypotheken in Magdeburg, Neukölln und Breslau errichtet. Die Beleihungsgrenze beträgt bei den preußischen Anstalten 60 %, die Summe der Ende 1913 ausstehenden Darlehen 75 Mill. M. Die i. J. 1900 in Dresden errichtete Grundrenten- und Hypothekenanstalt hat an I. Hypotheken bis 1913 88,4, bis 1914 95,6 Millionen gewährt.

2. Anstalten für II. Hypotheken. Die zuvor erörterte Hergabe von Darlehen für den Wohnungsbau hatte sich mit dem steigenden Mangel an zweitstelligem Kapital als unzureichend erwiesen. Nachdem Trier und Lüneburg i. J. 1902 einen städtischen Hypothekenfonds begründet hatten, schritten i. J. 1904 die rheinischen Städte Neuß, M.-Gladbach und Rheydt zur Errichtung städtischer Anstalten für II. Hypotheken, denen 1907—1910 Crefeld, Remscheid und Trier folgten. Seit 1911 ist die Zahl der mit der Begründung von Anstalten für zweitstellige Hypotheken vorgehenden Städte in rascher Zunahme begriffen. In Preußen wurden 1914 unter den 123 Mitgliedern des Städtetages 43 Städte mit den entsprechenden Anstalten gezählt, während fünf Städte die gleichen Maßnahmen vorbereiteten. Unter den außerpreußischen Städten sind Dresden, Würzburg, Regensburg, Zittau zu nennen. Bei den städtischen Anstalten Preußens beträgt die Summe der bis Ende 1913 gewährten Darlehen 14 Mill. M. Die Beleihungsgrenze geht allgemein bis 75 %, mitunter bis 80 % des Grundstückswertes, in einem vereinzelten Ausnahmefall bis 90 %. Vielfach wird die Gewährung des Darlehens an bestimmte wohnungstechnische Voraussetzungen geknüpft, indem festgesetzt wird, daß nur Kleinhäuser oder Häuser mit einem gewissen Höchstwert (20000—50000 M.) beliehen werden dürfen. In einigen Städten ist die Beleihung auf Neubauten beschränkt.

Durch die preuß. Ministerialverfügung vom 9. Febr. 1912 wird vorgeschrieben, daß Darlehen seitens neu zu errichtender städtischer Hypothekenanstalten nur mit Tilgungszwang gewährt werden dürfen. — Zu den Einzelheiten vgl. die in den Literaturangaben erwähnten Schriften von Kuczynski, Lindecke, Morgenroth, Leiske, Eickemeyer.

Über die Beziehungen zwischen Hausform — Kleinhaus im Gegensatz zum Vielwohnungshaus — und der erforderlichen Beleihungshöhe s. unten S. 415 f. — Auf allgemeine Bedenken finanzpolitischer und verwaltungstechnischer Art hinsichtlich der erweiterten Beteiligung der Städte bei Realkreditbeschaffung hat Stadtrat Dr. Luther in den Verhandlungen des IV. deutschen Städtetages 1914 hingewiesen. Vgl. hierzu auch meine „Neuen Studien", Bd. I, im einzelnen. Mit Rücksicht auf die Höhe der erforderlichen Milliardenbeträge äußert sich gegen die erweiterte Beteiligung der Stadtgemeinden, dagegen für das Eintreten des Staates und der Provinzen, Bürgermeister Dr. Walli, Schriften des Zentralverbandes d. Haus- u. Grundbes.-Ver. Deutschl., XX, H. 7, 1915, S. 14.

Die Stadtgemeinde Görlitz hat i. J. 1913 eine städtische Hypothekenanstalt errichtet, die private Gelder in Beträgen von 3000 M. ab annimmt und sie unter selbstschuldnerischer Bürgschaft der Stadtgemeinde auf II. Hypotheken anlegt. — Der Berlin-Schöneberger Hypothekenbankverein, der die Beschaffung zweitstelliger Hypotheken bezweckt, hat die Form eines privaten Hausbesitzerverbandes unter Mitverwaltung und Aufsicht der Stadtgemeinde. Der Bankverein gewährt seine Darlehen in Pfandbriefen oder eventuell in bar; den Pfandbriefgläubigern haftet an erster Stelle das Vereinsvermögen, an zweiter Stelle die Stadtgemeinde Schöneberg. — Gleichartige Einrichtungen bietet der Charlottenburger Bankverein. — Auf ähnlicher Grundlage wurde 1919 von dem Hausbesitzerverbande in Leipzig ein Verein zur Darleihung von Nachhypotheken begründet. Die Stadtgemeinde, deren Aufsicht der Verein untersteht, beteiligt sich mit einem Anteil von 100 000 M. und übernimmt die Bürgschaft für die erste Reihe von Hypotheken im Betrage von 5 Mill. M. — Den Bestrebungen der Grundbesitzer, die im Wege der Selbsthilfe hypothekarische Darlehen, namentlich zweitstellige, beschaffen oder sichern wollen, sind einige Gemeinden entgegengekommen; s. unten.

3. Städtische Grundrentenanstalten. Die Grundrentenanstalten haben den Zweck, einem Grundbesitzer die Übernahme und Zahlung der Grundstückslasten, namentlich für den Straßenbau und die Entwässerungsanlage, durch Darlehensgewährung zu erleichtern. Für die Verzinsung und Tilgung des bewilligten Darlehens steht der Gemeinde eine dem Grundstück auferlegte „Grundrente" zu. Ursprünglich nur zu dem obengenannten Zweck errichtet, haben die Grundrentenanstalten in einigen Städten auch die Gewährung von Darlehen für die allgemeine Besserung eines Grundstücks (Instandsetzung, Melioration) in ihren Geschäftskreis einbezogen. Die Wirkung der Anstalten ist eine günstige, namentlich, wo für die Kosten der Straßenanlegung hohe Beträge aufzubringen sind.

Als erste wurde i. J. 1900 die Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden begründet, die bis Ende 1912 an Grundrentendarlehen 14,2 Mill. M. gewährte. Unter den preußischen Grundrentenanstalten ist die bedeutendste die in Mülheim a. d. Ruhr (1906 errichtet), während in einer Anzahl von Städten Anstalten mit beachtenswertem Ergebnis bestehen.

C. Pfandbriefanstalten für städtische Hausgrundstücke. Stadtschaften. Die Grundsätze der für den landwirtschaftlichen Kredit errichteten Landschaften — Kreditverbände der Grundbesitzer eines bestimmten Bezirks, Darlehen seitens des Verbandes unkündbar, aber zumeist mit Verpflichtung einer Tilgung, Gesamthaftung sämtlicher Grundstücke für die seitens des Verbandes ausgegebenen Pfandbriefe — wurden seit den 60er Jahren auf städtische Verhältnisse übertragen. Die bedeutendste unter den hiernach errichteten Anstalten ist das i. J. 1868 begründete Berliner Pfandbriefinstitut, das unter Aufsicht und Verwaltung des Magistrats steht, aber — gemäß dem Vorbild der Landschaften und im Gegensatz zu den oben S. 410 genannten Anstalten — für seine Verpflichtungen keine Bürgschaft der Stadtgemeinde besitzt, s. oben S. 403. Bei der i. J. 1910 errichteten deutschen Pfandbriefanstalt für Posen ist der preußische Staat an dem Grundkapital beteiligt.

Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine hat in einer Reihe von Veröffentlichungen die Schaffung von Pfandbriefinstituten für städtische Hausgrundstücke unter Übertragung der Landschaftseinrichtungen empfohlen; vgl. Schr. des Brandenbg. Verbd. der Haus- und Grundbes.-Vereine, H. 39 (Dr. Baumert), Spandau 1910; Mitteilg. des Preuß. Landes-Verbd. d. Haus- u. Grundbes.-Vereine, H. 82 (1913) und 103 (1916); Schr. des Zentralverbd. d. Haus- u. Grundbes.-Ver. Deutschl., 1915, H. 7 und 1917, H. 1. Im Jahre 1912 wurde das Brandenburgische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke errichtet; bis Ende 1916 betrug der Hypothekenbestand 30,8 Millionen, der Pfandbriefumlauf 29,5 Mill. M. Die Durchschnittsgröße der Hypotheken ergab im Jahre 1912 41300 M., 1916 18900, für die Gesamtheit der Darlehen 30600 M. Die Darlehen werden entweder in Pfandbriefen oder in barem Gelde gewährt. Zur Deckung des Kursverlustes und der Verkaufsunkosten der Pfandbriefe kann ein Zuschußdarlehen gewährt werden. Die Aufnahme der Beleihung zur zweiten Stelle ist beabsichtigt.

Das preußische Gesetz vom 8. Juni 1918 (G.S. S. 97) bringt eine bedeutende Förderung der Stadtschaften, die bezeichnet werden als „öffentliche Kreditanstalten, die durch die Vereinigung von Eigentümern bebauter oder in der Bebauung befindlicher Hausgrundstücke oder von Erbbauberechtigten zur Hergabe hypothekarischer Tilgungsdarlehen an ihre Mitglieder gebildet werden“. Zur Beschaffung der Betriebsmittel wird ein Betrag von 10 Mill. M. durch die Zentralgenossenschaftskasse zur Verfügung gestellt. Die Beleihung kann bis zu 75% des Grundstückswertes umfassen, falls für denjenigen Teil des Darlehens, der über die mündelsichere Grenze hinausgeht, die Sicherheitsleistung eines Kommunalverbandes beschafft wird. Die Darlehen sind seitens des Gläubigers unkündbar. Vgl. unten § 139.

Zur Geschichte des Vorbildes der Stadtschaften, der Preußischen Landschaften, vgl. die eine Reihe neuer Daten und Ergebnisse bringende Untersuchung von Ed. Wegener, Bühring und sein Plan einer Generallandschaftskasse, Berlin 1918. Ein Hinweis auf die Absicht, den Plan auf Hausgrundstücke auszudehnen, findet sich a. a. O. S. 63.

Über die Tätigkeit der Landesbanken und ihre Vergleichung mit den Pfandbriefanstalten vgl. H. Reusch, Ztschr. f. Wgsw, XIV, 1915, S. 57 und 85, und Fritz Pabst, a. a. O. S. 65.

Die Rechtsform der „gemischten wirtschaftlichen Unternehmung", bei der in den bestehenden Gesellschaftsarten, wie namentlich der A.-G., der eingetragenen Genossenschaften usw. die Gemeinde sich zusammen mit privaten Unternehmern beteiligt, wird für das Gebiet des Realkredits in Vorschlag gebracht von Unterstaatssekretär Dr. Freund-Berlin. „Der Gedanke, der den Stadtschaften zugrunde liegt, ist die Neigung des Realkredits, in die Selbstverwaltung der Hausbesitzer überzugehen. Eine Vereinigung der Gemeinde mit den Trägern des Haus- und Grundbesitzes in der angegebenen Gesellschaftsform würde dieser Entwicklung angemessen sein"; Praktische Wohnungsfürsorge, herg. v. Altenrath u. Vormbrock, Münster 1915, S. 81.

III. Verschiedene Maßnahmen zur Sicherung und Stützung des Realkredits. Die Haus- und Grundbesitzervereine haben eine Anzahl von Kredit- und Sicherungsinstituten begründet; gemeinnützige Hypothekensicherungsgenossenschaften bestehen in Kiel, Lehe, Magdeburg und Wilhelmshaven. In Berlin hat die Stadtverwaltung der „Genossenschaft Berliner Hausbesitzer zur Beschaffung und Sicherung von Hypotheken" i. J. 1916 einen Kredit von 1 Mill. M. eingeräumt, während Kiel und Rüstringen die örtlichen Genossenschaften in ähnlicher Weise gefördert haben. Die Stadt München hat von den Schuldverschreibungen der Bank des Haus- und Grundbes.-Vereins einen Betrag von ½ Mill. M. i. J. 1912 übernommen. Vgl. Schr. des Zentralverb. 1916, H. 5.

Der Gedanke der Hypothekenversicherung ist in veränderter Form durch die Hypothekenschutzbanken verwirklicht worden, nachdem das Ges. v. 24. Okt. 1917 die besondere Grundlage für die Anstalten hergestellt hatte, die bezeichnet werden als „Unternehmungen, die der Förderung des Grundkredits durch Übernahme des Hypothekenschutzes dienen, insbesondere in der Weise, daß sie gegen ein von dem Hypothekenschuldner zu entrichtendes Entgelt sich für die ihm obliegenden Leistungen verbürgen oder Vorschüsse auf diese Leistungen zahlen". Die Schutzbanken sind nach dem Gesetz nicht als Versicherungsunternehmungen im Sinne des Gesetzes über die privaten Versicherungsunternehmungen vom 12. Mai 1901 anzusehen. Damit sind diese Unternehmungen von der behördlichen Aufsicht befreit, der sie als Versicherungsunternehmungen unterstellt gewesen wären. In Berlin wurde am 2. Mai 1917 mit einem Kapital von 3 Mill. M. die Deutsche Hauptbank für Hypothekenschutz errichtet, die solchen Gesellschaften Rückdeckung gewährt, die den Hypothekenschutz betreiben. Örtliche Hypothekenschutzbanken sind errichtet worden für Bayern in München (28. Dez. 1916), für Brandenburg und Berlin (19. Okt. 1917), für Ostpreußen (18. Jan. 1918), für Sachsen und Anhalt in Halle (5. März 1918); in Vorbereitung sind Banken für Hessen-Nassau und Hessen.

Im Großherzogtum Hessen wird die Schaffung von Einrichtungen zur Sicherung des zweitstelligen Hypothekenkapitals erwogen, die sich an den Betrieb der Landeshypothekenbank anlehnen sollen; vgl. über den Entwurf Handb., 3. Aufl., S. 403. Zu zweitstelligen Darlehen, bei denen die Gemeinden die Bürgschaft übernehmen, hat die Landesbank 6 Mill. M. bereitgestellt. Die deutschen Hypothekenbanken haben ferner gegenüber dem deutschen Städtetag ihre Bereitwilligkeit erklärt, II. Hypotheken für den Kleinwohnungsbau unter Bürgschaft der zuständigen

Gemeinde zu geben. Die Geldbeschaffung erfolgt durch Ausgabe von Kommunalobligationen. Ein entsprechender Vertrag ist März 1919 (laut „Bauwelt“) zwischen der Frankfurter Hypothekenbank und der Stadtverwaltung abgeschlossen worden.

4. Zur Behandlung des Realkredits.

§ 92. Der Parallelismus zu den anderen Gebieten der Bodenpolitik, den wir bei der Ausgestaltung des Realkredits zuvor mehrfach beobachten konnten, scheint auch in dem weiteren Gang der Entwicklung wahrnehmbar. Wir haben früher gesehen, wie im Bereich des Städtebaus und des Wohnungswesens zunächst mit korrektiven Maßnahmen, mit Beihilfen und Erleichterungen vorgegangen wurde; heute dagegen ist dieser Grundsatz, nachdem er lange das Gebiet beherrscht hat, zurückgetreten und die Behandlungsweise schreitet vor zu der systematischen Neuregelung der Grundlagen. Im Realkredit, dessen Bearbeitung ein Jahrzehnt später begonnen hat, finden wir eine Gleichartigkeit hinsichtlich des Beginns der neueren Entwicklung. Mit Beihilfen und Einzeleingriffen sucht man zunächst die anerkannten Mißstände zu mildern; es ist das Stadium, in dem wir gegenwärtig stehen und das bereits bedeutsame Ergebnisse gezeitigt hat. Wir dürfen hoffen, daß auch hier der weitere Verlauf ein ähnlicher sein und uns zu der im Gemeininteresse notwendigen Richtiggestaltung der maßgebenden Einrichtungen führen wird.

Es bleibt uns eine Reihe von Maßnahmen zu besprechen, die nicht die Erschließung neuer Kreditquellen, sondern die verwaltungspolitische und organisatorische Behandlung unseres Gebietes zum Gegenstand haben. Zunächst sind die unmittelbaren Beziehungen des Städtebaues zu dem Realkredit und ihre praktischen Wirkungen zu erörtern.

Bei dem Realkredit ist alles eine Quantitätsfrage. Die Person des Schuldners soll, wie der Name Realkredit sagt, nur akzessorisch in Betracht kommen. Die Qualität schlägt hier stets in Quantität um. Maßgebend für die erforderliche Menge des städtischen Realkredits aber ist zunächst 1. das Parzellierungssystem, d. h. die Form der Einteilung und die Abmessung der Grundstücke; 2. die prozentuale Höhe der Beleihung im Verhältnis zu dem Grundstückswert.

Aus dem Parzellierungssystem ergeben sich für den Realkredit zwei grundlegende Folgewirkungen. Bei der Form des Vielwohnungshauses besteht der erste Grundfehler darin, daß ungeeignete Objekte geschaffen werden, nämlich Wohnhäuser mit 30 bis 60 Wohnungen im Werte von 150 000 bis 300 000 M., Objekte, die niemals ein realer Käufer oder Eigenbesitzer erwerben kann und die folglich im Kreditwege an nominelle Käufer abgeschoben werden müssen. Stellen wir uns vor, es würde verfügt, daß unsere Sparkassen nur Beträge

von 300 000 M. annehmen und auszahlen dürfen; es würde angeordnet, daß Staat und Reich ihre Anleihen nicht anders als in Abschnitten von 300 000 M. herausgeben dürfen. Man würde eine solche Anordnung als wirtschaftlichen Wahnsinn bezeichnen. Was sollte aus unseren Sparkassen, was sollte aus dem Absatz unserer Staatsanleihen werden. Und diesen Widersinn haben wir im Städtebau durch die Mietskaserne zum unbedingten System erhoben, während andere Völker jede Maßnahme treffen, um das nationale Kapital für die Bodenbebauung heranzuziehen. Durch unser Bausystem wird die unmittelbare Beteiligung des Kapitals und die Anlage eigenen Vermögens der Gesamtbevölkerung ausgeschlossen. Die ganze Wertbildung unseres Gebietes wird auf Kredit aufgebaut und muß notwendigerweise zu einem Mißbrauch und zu einer Zerrüttung des Kreditwesens führen.

Der zweite Fehler liegt in der absoluten Höhe des Baustellenpreises, der sich aus dem System der Stockwerkshäufung und Mietskaserne und der an sie anschließenden Preistreibung ergibt. Vor dem Baubeginn hat der Unternehmer eine Summe von 25- bis 60 000 M. oder mehr für die Baustelle aufzubringen (oben S. 391). Wir kommen infolgedessen mit dem Realkredit zunächst gar nicht an die Bautätigkeit heran. Die Baustelle — ein Kollektivgrundstück für 40 Mieter, von denen aber keiner eine Leistung machen oder den Besitz antreten kann — steht ständig im Vordergrund. Der Betrag muß immer mitgeschleift und stets in erster Reihe befriedigt werden. Die Unkosten und die Zinshöhe steigern sich, und trotz oder vielmehr gerade wegen des übermäßigen Aufwandes an Realkredit ist keine befriedigende Regelung zu erzielen.

Von den Vertretern des herrschenden Systems wird demgegenüber behauptet, nur das prozentuale Verhältnis der Baustelle zu dem gesamten Hauswert sei zu berücksichtigen und nicht der absolute Betrag. Man sagt, es komme doch auf dasselbe heraus, ob eine Mietskasernenbaustelle für 40 Wohnungen 40 000 M. oder 40 Einzelhausbaustellen je 1000 M. kosten, da unter beiden Systemen der Bodenpreis 25 v. H. der Baukosten ausmache. Die Behauptung ist nicht nur sachlich unzutreffend; sie trägt zudem noch die beste Widerlegung in sich. Mit Leichtigkeit werden sich stets 40 Unternehmer oder Käufer finden, die je 1000 M. (meist wird es noch weniger sein) für eine Kleinhausbaustelle aufbringen. Dagegen ist es praktisch nicht möglich, daß ein Bauunternehmer oder Käufer bei dem Vielwohnungshaus 40 000 M. und mehr lediglich für die Baustelle aufbringt.

Für den Kreditbedarf, die Beschaffung, die Verteilung und die Festhaltung des Kredits entstehen völlig veränderte Voraussetzungen, je nach dem Bautypus, d. h. nach der Quantität des Kredits, die für

das einzelne Grundstück erforderlich ist. Es scheint, daß diese anfänglich bestrittene Auffassung endlich auch in Fachkreisen anerkannt wird.

Vgl. über das Verhältnis von Parzellierungssystem und Realkredit: „Gerade die Verdrängung des Kleinhauses durch das Großhaus hat zur Folge, daß große Geldströme, die früher dem Wohnungsbau zuflossen, ihm heute versagt bleiben, nämlich die Ersparnisse der Wohnungssuchenden. Die wichtigste und natürlichste Geldquelle für die Befriedigung des Wohnungsbedarfs ist also fast völlig versiegt"; Oberbürgermeister Koch, Städtische Ansiedlungsfragen, Berlin-Friedenau 1916, S. 47. In seiner Untersuchung über die belgischen Bodenkreditinstitute, München 1918 gelangt Schulte zu dem Ergebnis, daß die Hauptursache für den maßvollen Umfang und die zureichende Befriedigung des Hypothekarkredits in Belgien in dem dort festgehaltenen System des Kleinhauses liegt; a. a. O. S. 52. Vgl. hierzu die oben S. 189 wiedergegebene Darlegung des Zentralwohnungsinspektors Dr. Bergmann; s. auch Mewes in Feig und Mewes, Wohnungsproduktion, Göttingen 1911, S. 76.

Bezüglich des zweiten Punktes, des Verhältnisses von Beleihungshöhe zum Grundstückswert, vertrete ich allgemein die Ansicht, daß der heutige Grundsatz, der die Beleihungshöhe lediglich nach dem Verkehrswert des Grundstücks normiert, wenn nicht unrichtig, so doch mindestens unzureichend ist. Bei städtischen Grundstücken ist dieser einseitige Maßstab immer unsicher und wirkt, wie wir im einzelnen sahen, ungünstig auf die Bautätigkeit und die Grundstücksschätzung. Als ergänzender Maßstab müßte vielmehr die Berücksichtigung der Schuldentilgung hinzutreten. Bei Anwendung fortschreitender Tilgung ist das Risiko selbst bei hoher Beleihung ein geringeres als bei untilgbarer Verschuldung. Voraussetzung ist hierbei, daß ein zutreffend ermittelter, nicht ein aufgetriebener Boden- und Bauwert den Beleihungen zugrunde gelegt wird.

Bei dem Übergang — richtiger gesagt, bei der Rückkehr — zu wirtschaftsgemäßen Bauformen wird demnach der Bedarf an Realkredit an sich wesentlich verringert, während zugleich durch den steten Rückfluß der zu tilgenden Darlehen dem Markte ständig Kapital zu neuer Anlage zugeführt wird.

Für die Beleihung des Kleinhauses kommen namentlich zwei Modalitäten in Betracht:

A. Beleihungshöhe bis 75% des Gesamtwertes, also erforderliche Anzahlung 25%. Bei Besprechungen über Realkreditfragen haben mir die Bürgermeister verschiedener gut verwalteten Städte versichert, daß bei dem Kleinhaus schon eine Beleihung von 75% genügt und daß eine breite Schicht der Bevölkerung in der Lage ist, 25% Anzahlung auf ein Kleinhaus zu leisten und als Käufer aufzutreten. Selbst in Industriestädten mit überwiegender Arbeiterbevölkerung ist es in Rheinland und Westfalen gelungen — als Beispiele seien

genannt Neuß, Gronau, Essen — die Seßhaftmachung der Bevölkerung durch Förderung des Einfamilienhauses zu erreichen.

B. Ulmer System mit hoher Beleihung, kleiner Anzahlung und Tilgungszwang. Es werden Häuser gebaut, für die der Käufer nur eine Anzahlung von 5 bis 10% leistet, während für den Rest des Kapitals eine Tilgungshypothek mit scharfen Tilgungssätzen gewährt wird. Durch die Annuität wird die Schuld in 35 Jahren vollständig getilgt. Es ist dies eine durchaus erwünschte Regelung und, wie die Praxis gezeigt hat, nahezu risikolos. Die Ulmer Häuser sind, wie oben S. 315 bemerkt, nach Marktpreisen ohne jeden Zuschuß erbaut; es unterliegt keinem Zweifel, daß auch der private Unternehmer bei solchen Bauformen glänzend gedeihen würde, sobald die städtebaulichen Einrichtungen die Herstellung des kleinen Bautypus ermöglichen.

Daß das Kleinhaus nicht gleichbedeutend mit Eigenhaus ist, sondern in den Flachbauländern allgemein zur Vermietung genutzt wird, wurde oben S. 320 bemerkt. Die Kreditverhältnisse und die Stellung des Hausbesitzes sind bei dem Kleinhaussystem besser gefestigt, die Verwaltungskosten erheblich geringer. Berechnungen und Beispiele für die Beleihung des Kleinhauses sind in meinen Neuen Studien, Bd. I, S. 143f. und 148f. gegeben. Zur Beschaffung und Tilgung des Realkredits kann die Verbindung der Hypothek mit der Aufnahme einer Lebensversicherung dienen, die in den Flachbauländern allgemein verbreitet ist und neuerdings im Rheinland mit Erfolg eingeführt wurde. Auch diese bedeutsame Maßnahme ist aus praktischen Gründen allgemein nur bei dem Klein- und Mittelhaus anwendbar. Vgl. Bericht des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen für 1911; Vortrag von Ober-Reg.-Rat Jungé über die Hypothekentilgung und die auf Anregung des Geh. Ober-Reg.-Rats Neumann-Berlin unternommenen Versuche der Nutzbarmachung der Einrichtungen der Kaiser-Wilhelm-Spende, Bericht des Westf. Vereins für 1912. Die von dem Rhein. Verein für Kleinwohnungswesen abgeschlossenen Hypothekar-Lebensversicherungen haben i. J. 1912 den Betrag von 1067000 M. erreicht; vgl. hierzu O. Lindecke, Zeitsch. f. Wohnungsw., IX, S. 229. Über die in Belgien allgemein verbreitete Einrichtung s. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, S. 64f.; Schulte, Belg. Bodenkreditinstitute.

§ 93. Einer Regelung ist heute nicht nur der Produktivkredit, sondern — vielleicht sogar als die noch dringlichere Aufgabe — der Besitzkredit, d. h. die Gesamtsumme der haftenden Bodenschulden, bedürftig. Die städtische Bodenverschuldung ist seither gleichzeitig steigend und unablösbar gewesen. Die Forderung der Tilgung der hohen Verschuldung städtischer Grundstücke wurde bei ihrem ersten Hervortreten in meinem „Kapitalmarkt" heftig bekämpft; die Organisationen der städtischen Hausbesitzer, früher aus besonderen Gründen allgemein Gegner der Tilgung, haben erst neuerdings der Schuldenabtragung durch Mehrheitsbeschluß zugestimmt. Eines der stärksten Hindernisse ist hiermit hinweggeräumt und in der Frage der Bodenentschuldung dürfte heute allgemein Übereinstimmung bestehen.

Vgl. hierzu oben S. 157. Aus den Kreisen der Praktiker sind namentlich Dr. Freiherr von Pechmann-München und die Preußische Zentral-Boden-Kredit-A.-Bank für die Tilgungshypothek eingetreten. Zu der neueren Stellungnahme des organisierten Hausbesitzes vgl. Schr. d. Zentralverb. d. Haus- u. Grdbes.-Ver. Deutschl., N. F., Bd. XX, H. 7; Mittlg. d. Preuß. Landesverbd. d. Haus- u. Grdbes.-Ver., H. 97, Spandau 1915; Dtsch. Hausbes.-Ztg. 12. Nov. 1914: „Die unkündbare Hypothek mit Tilgungszwang würde jetzt die schwersten Härten unmöglich gemacht haben." — Über die früheren Auffassungen s. Kurt Baschwitz, Organisation der städt. Haus- und Grundbesitzer 1909, S. 57; Jahresber. d. Preuß. Zentral-Bodenkredit-A.-G. 1918, S. 5; Eickemeyer, Zur Frage der II. Hypothek, 1913, S. 37. Über die sogenannte Amortisationshypothek mit 10jähriger Aufschiebung der Tilgung s. meinen „Kapitalmarkt", S. 260 Anm. — Die Ablehnung der Schuldentilgung wird dagegen noch vertreten durch Prof. van der Borght, Mitteil. d. Schutzverbd. f. Grundbesitz vom 23. Sept. 1915, unter Berufung auf die Darlegung von Prof. Andreas Voigt: „Die städtische Bodenschuld ist trotz Kündbarkeit im einzelnen, im ganzen so gut wie unkündbar (sic); sie wird niemals zurückgezahlt werden, weil niemand an ihrer Tilgung ein Interesse hat (sic); sie kann schon aus diesem Grunde keinem Beschwerde bereiten (sic). Und können die Gläubiger etwa an ihr verlieren? Keine private Schuld ist sicherer als diese." Gewiß eine kennzeichnende Auffassung; vgl. meine „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 34.

Bei der Größe der im städtischen Realkredit zu deckenden Verpflichtungen und der allseitig anerkannten Notlage dürften allgemeine Maßnahmen erforderlich sein, die wir jedoch nicht im Zusammenhang mit den Kriegsereignissen betrachten sollten. Die Schwierigkeiten bezüglich der Rückzahlung fälliger oder gekündigter Hypotheken bestanden, wie oben erwähnt, längst vor dem Kriege in weitestem Umfange. Durch eine Reihe von Kriegsverordnungen ist wohl eine Hinausschiebung der Zahlungen erreicht worden; andererseits ist im Verlauf der Kriegsjahre für zahlreiche Hypothekendarlehen der Zeitpunkt der Fälligkeit hinzugekommen.

Der Anprall des fälligen und neu zu deckenden Hypothekenkapitals wird während der nächsten Jahre ein geradezu gewaltiger sein. Nehmen wir an, daß aus der Kriegszeit nur vier Jahrgänge des städtischen Hypothekenbestandes aufgelaufen und rückforderbar sein werden, so ergibt sich eine Summe von Milliarden, deren Höhe auch bei bescheidener Schätzung die ernstesten Bedenken hervorrufen muß[1]). Um einer schweren Erschütterung vorzubeugen, erscheint es in volkswirtschaftlichem und

---

1) Wir können annehmen, daß die ersten Hypotheken regelmäßig auf 10 Jahre, die Nachhypotheken auf 5 Jahre oder mit kürzerer Frist gegeben werden, so daß ein „Jahrgang" etwa ein Zehntel des Bestandes an I. Hypotheken und ein Viertel bis ein Fünftel des Bestandes an Nachhypotheken umfassen dürfte.

privatwirtschaftlichem Interesse notwendig, daß für die neuen Zeitverhältnisse die geeigneten Vorkehrungen ergriffen werden.

Der von mir zu machende Vorschlag geht dahin, daß unter Fristverlängerung der Darlehen aus der Gesamtsumme der Hypothekenschulden eines Grundstücks ein Teil von etwa 25 %, den ich als den „Tilgungsabschnitt" bezeichnen will, zurückgezahlt wird, ohne daß eine Schädigung des Gläubigers oder eine wirtschaftliche Beschwerung des Schuldners eintritt. Erreichbar wäre dies, wenn der Gläubiger bei der fälligen Hypothek auf eine Zinserhöhung und namentlich auf die (etwa $^2/_5$—$^3/_5$% für 1 Jahr ausmachenden) Abschlußprovisionen und Kosten verzichten würde, während 1% der Schuldsumme zu einem Kanon für die Tilgung des „Abschnitts" verwendet wird. Bei Annahme eines durchschnittlichen Zinssatzes von 5% (I. und II. Hypothek zusammengerechnet) und 1% Abtrag zuzüglich der ersparten Zinsen wäre der Abschnitt von 25 % der Grundstücksverschuldung in $16^1/_2$ Jahren getilgt. Wegen der Einzelheiten der Berechnung und der Formen der Rückzahlung vgl. Eberstadt, Kreditnot, Jena 1916, S. 30 f.

Bezüglich der Reihenfolge der Abtragung wird öfter die Frage erörtert, ob die Tilgung bei der I. Hypothek oder bei den Nachhypotheken einzusetzen habe. Der Schuldner wird allgemein vorziehen, die höher verzinsliche und regelmäßig auf eine weniger ausgedehnte Frist bewilligte Nachhypothek zuerst zu tilgen. Das Interesse der Volkswirtschaft dagegen geht dahin, den Boden für die Aufnahme neuen Produktivkapitals frei zu bekommen und die dauernde Festhaltung wirtschaftswidriger Verschuldungsformen (oben S. 381) zu verhüten. Der Kreislauf des Kapitals muß sichergestellt werden.

Die Zuführung neuen Produktivkapitals ist heute für Stadtwirtschaft, wie für Landwirtschaft eine Notwendigkeit. Im allgemeinen wird man für diesen Zweck wünschen, daß die erste Stelle der hypothekarischen Belastung freigemacht werde; dem Grundbesitzer wird hierdurch die Aufnahme neuer Mittel in jeder Weise erleichtert. Andererseits werden sich Vorkehrungen treffen lassen, die es dem Schuldner ermöglichen, die freigewordene Stelle zur Abstoßung höher verzinslicher Hypotheken zu verwenden. Mir scheint, daß für die Beurteilung der Reihenfolge der Schuldentilgung in hohem Grade der allgemeine Gang der Wertentwicklung des Bodens mitspricht. Bei aufsteigender Wertbewegung werden die Grundbesitzer den Wunsch haben, die I. Hypothek zu erweitern und jedenfalls nichts an ihr zu tilgen; bei absteigender Konjunktur werden die teuren und kurzfristigeren Nachhypotheken als besonders lästig empfunden.

Vgl. Trosien, Der landwirtschaftliche Kredit, Berlin 1911; Dr. Schwartz, Die Tilgungshypothek und der städtische Hausbesitz, Bankarchiv, XIV, 1. Sept. 1915, S. 393; H. Mauer, Tilgungshypotheken, a. a. O. XVI, 1. April 1917, S. 243.

§ 94. Der städtische Häuserbau bewirkt, daß durch die Errichtung eines ertragsfähigen Gebäudes ein bis dahin gänzlich oder nahezu gänzlich ertragsloser Anspruch, nämlich die Forderung des Bodenspekulanten zu einem realisierbaren Werte wird. Nicht nur der Bauwert des Hauses

wird durch die Bebauung geschaffen; sondern der spekulative Bodenwert wird, wenn man ihn mit dem Bauwert zusammenschmelzen läßt, gleichzeitig realisierbar. Die Rechtsordnung hat nun durch ihre Einrichtungen die Frage zu entscheiden, ob dem Bodenbesitzer ein Wert zuwachsen solle, der weder durch sein Kapital, noch durch seine Arbeit, noch auch nur innerhalb seines wirtschaftlichen Bereichs geschaffen ist.

In der bodenrechtlichen Behandlung stehen sich hier zwei Anschauungen gegenüber. Das römische Recht verlangt, daß jede auf den Boden gemachte Aufwendung dem Besitzer des Bodens zufalle; ein Grundsatz, der erst während der römischen Kaiserzeit unter dem Zwang der Verhältnisse durch die Ausnahme der Superficies durchbrochen wurde. Das deutsche Recht dagegen, dem wir unser neuzeitliches Grundbuchwesen verdanken, behandelt den Boden und das Bauwerk von jeher getrennt. Die mit dem Aufschwung des Städtebaues im Mittelalter ausgebildeten Institutionen des Immobiliarverkehrs beruhen auf der rechtlichen Scheidung von Boden und Bauwerk und führen den Grundsatz durch, daß an dem durch Kapital und Arbeit geschaffenen Werte der Bodenbesitzer kein Recht habe; oben S. 44. In der späteren Entwicklung drang indes die römischrechtliche Auffassung wiederum durch; das alte Recht hat sich dagegen in der Gegenwart erhalten in der Ausnahme der sogenannten Meliorationshypothek (Art. 118 Einführungsgesetz BGB.), die landesgesetzlich die rechtliche und grundbuchliche Trennung einer auf Melioration beruhenden Forderung zuläßt.

In der Praxis ist die Frage der Sonderstellung des Meliorationskapitals längst entschieden. Wie zur Genüge bekannt, wird seitens des Bodenbesitzers für einen Teil des Baukapitals freiwillig die Priorität (vgl. oben S. 140 und 391) eingeräumt. Der Bodenspekulant oder Baustellenhändler anerkennt hierdurch: 1. daß nur die Bebauung das Grundstück zu Wert bringt; 2. daß er sich einen Wert aneignet, der durch die Tätigkeit anderer produziert werden muß; 3. daß er sich den vollen Wert jedenfalls unter keinen Umständen aneignen kann, sondern Priorität geben muß.

Das Mittel für die mit diesem Geschäftsverkehr verbundenen Handhabungen bietet der Staat vermöge des Grundbuchs. Der Stand der Einrichtungen des Grundbuchwesens widerspricht hier offenbar den Zwecken, denen sie zu dienen bestimmt sind, und hier ist der gegebene Punkt, an dem die Richtiggestaltung des Realkredits einzusetzen hat.

„Es dürfte feststehen, daß unsere Grundbuchverfassung die Möglichkeit geschaffen hat, den Bodeneigentümer vorweg zu befriedigen"; Dr. Luther, Referat für die Immobiliarkreditkommission, Berlin 1914, S. 25.

Für eine den wirtschaftlichen Forderungen angemessene Ordnung des Realkredits stehen im Anschluß an die obigen Voraussetzungen zwei Wege zu Gebote: I. Regelung der Prioritätsstellung; II. Durchführung des Grundsatzes der Meliorationshypothek.

I. Unter der Regelung der Prioritätsstellung verstehen wir die Bestimmung der Grenze, bis zu welcher bei Neubauten der durch die Bautätigkeit geschaffene Mehrwert des Bodens sich in der grundbuchlichen Eintragung mit dem Wert des Gebäudes verschmelzen soll. Hier liegt der Ursprung der Fehlleitung des Kapitals, der Überspannung des Kredits und des ständigen Mangels an Produktivkapital. Nur bei der I. Hypothek läßt sich die Richtiggestaltung des Realkreditwesens erzielen; es ist ein vollständiger Irrtum, wenn man glaubt durch Vermehrung des zweitstelligen Kapitals die hier bestehenden Mißstände beheben zu können.

Die Regelung der Prioritätseinräumung schafft, da sie an einen vorhandenen allgemeinen Geschäftsbrauch anknüpft, nichts grundsätzlich Neues; sie setzt nur an Stelle der „wilden Priorität“ und der schädlichen Finanzierungskünste eine feste Ordnung, die den berechtigten Interessen der auf beiden Seiten des Grundstücksverkehrs Beteiligten entspricht. Als allgemeiner Grundsatz für die Prioritätseinräumung könnte gelten, daß bei Neubauten die Priorität in dem Umfange gewährt werden muß, daß aus der erststelligen Hypothek, insofern sie 60 % des Gebäudewertes zuzüglich des geschätzten Bodenwertes umfaßt, 70 % des Bauwertes gedeckt werden können. Übersteigt die I. Hypothek 60 % des Gesamtwertes, so erhöht sich der Anteil des zu deckenden Bauwertes um je $^4/_5$ % für jedes Prozent der höheren Belastung des Grundstücks. Übersteigt die der Beleihung zugrunde gelegte Taxe den Bauwert zuzüglich des geschätzten Bodenwerts, so ist der sich hierdurch ergebende Mehrbetrag der Hypothek zunächst bis zur vollständigen Deckung des Bauwerts zu verwenden. Durch die letzte Bestimmung wird dem Versuch, dem reinen Bodenwert etwa durch Auftreibung der erststelligen Beleihung einen größeren Anteil zuzuwenden, ein Riegel vorgeschoben. Für die wirtschaftsgemäße Preisentwicklung des Bodens ist hierbei der volle Spielraum gewahrt.

Aus den oben S. 102 f. erwähnten Gründen erscheint es mir allerdings fraglich, ob Mietskasernen ohne reichliche Übertaxierung überhaupt finanziert und gebaut werden können. Doch dürfte auch bei Weiterbestehen dieser Verhältnisse die Abstellung von Mißständen in der Realkreditverteilung angezeigt sein. Auf den Fortbestand der Übertaxierung ist in der vorstehenden Formel Rücksicht genommen.

Bei den kleinen Hausformen und dem Individualhaus dagegen wird die obige Regelung gegenüber dem heutigen Zustand nichts wesentliches ändern, da die für die Baustelle aufzuwendende Summe hier

keine größere Bedeutung hat. Bei einer Baustelle von 120—150 qm ist der Bodenpreis regelmäßig durch die auf das Grundstück zu leistende Anzahlung soweit gedeckt, daß der eventuell verbleibende Rest für die Beschaffung des Realkredits nicht erheblich in Betracht kommt.

II. Die Einrichtung der Meliorationshypothek beruht auf dem Grundsatz der Hypothekendifferenzierung, d. i. Scheidung und dauernde Trennung der Hypotheken in Meliorationshypotheken, die für die zur Besserung (Bebauung) des Grundstücks verwendeten Darlehen gewährt werden und in einfache Bodenschulden[1]). Die grundbuchliche Belastung des Bodens für produktive Zwecke wird getrennt von der Belastung für immaterielle und spekulative Forderungen, so daß der Bauwert nicht mehr genutzt werden kann zur Realisierung der spekulativen Ansprüche. Als Meliorationshypotheken würden im Sinne des Art. 118 Einführungsgesetz BGB. nur diejenigen Beträge grundbuchlich eingetragen, die tatsächlich — unter Statuierung der Verpflichtung zu wahrheitsgemäßen Angaben — auf die Besserung des Grundstücks verwendet sind. Die Eintragung der der Meliorationshypothek nachstehenden und mit ihr nicht verschmelzbaren Bodenschulden bliebe dagegen unkontrolliert und unbeschränkt.

Nach dem Grundsatze der Meliorationshypothek kann den Hypotheken, die einer öffentlichen Anstalt wegen eines zur Verbesserung des belasteten Grundstücks gewährten Darlehens zustehen, der Vorrang vor anderen Belastungen des Grundstücks eingeräumt werden. Wegen der Kapitalbeschaffung s. unten. — Die Aufnahme produktiven Kapitals und produktiver Schulden wird durch diese obige Regelung erleichtert; die Kapitalbeschaffung für die Bodenkultur und das Baugewerbe würde die reichlichste und billigste. Die Auftreibung der Grundstückswerte durch Einschiebung von Baustellenhändlern, Annahme von Bauunternehmern, durch Überbeleihung usw. wäre unmöglich. Ferner würde, da die Meliorationshypothek der Amortisation unterliegt, auf die Tilgung der Bodenschulden hingewirkt. Die Mißbräuche im Beleihungs- und Taxwesen würden wegfallen, die heute kaum zu beseitigen sind. Auch für unseren Kapital- und Kreditmarkt würden gesunde Verhältnisse sich einstellen, wenn das Übermaß der Hypotheken und der Grundbuch-Reitwechsel eingeschränkt würde. Endlich aber — und dies ist nicht das Geringste — würden wir ein leistungsfähiges, kapitalkräftiges Baugewerbe bekommen, das imstande ist, die bedarfsgemäße Marktversorgung zu übernehmen.

Die wirtschaftsgemäße Ordnung des Realkredits kann im übrigen, wie kaum gesagt zu werden braucht, weder die berechtigten Interessen des Grundbesitzes schädigen, noch irgendwie auf Kosten des soliden Bodengeschäfts gehen; im Gegenteil: die Wirkung wird für den Geschäftsverkehr eine günstige sein. Die Steigerung vom Ackerland zur

---

1) So in meinem „Kapitalmarkt“, S. 270. Die von anderer Seite angewendeten und mir zugeschriebenen Ausdrücke „Meliorationshypothek und Spekulationshypothek“ werden von mir in diesem Zusammenhange nicht gebraucht.

Baustelle — die Werterhöhung durch Melioration — bleibt dem Bodenbesitzer unbeschränkt; was wegfallen soll, sind die späteren Treibereien, durch die S. 138f. erörterten Hantierungen. — Auch das Kapital selber wird besser seine Rechnung finden, wenn es aus der Bodenspekulation herausgetrieben wird, und, wie auf den anderen Gebieten der Industrie, mit der produktiven, wertschaffenden Tätigkeit zusammengeht. Die Kräftigung der zahlreichen, an der Wohnungsproduktion beteiligten Industrien und Gewerbe — von den günstigen Wirkungen auf die städtische Gesamtbevölkerung ganz abgesehen — kommt vor allem dem Kapital zugute, indem der Umfang, wie die Solidität der mit dem Bodengeschäft zusammenhängenden Unternehmungen sich heben wird.

Ein weiterer Vorteil der Schuldendifferenzierung wird darin bestehen, daß Meliorationshypothek und Bodenschuld sich wechselseitig überwachen, da der eine Teil ein offenbares Interesse hat, den anderen Teil nicht anwachsen zu lassen. Der Spekulant, der heute die treibende Kraft in der Schuldenvermehrung ist, wird künftig die Meliorationshypothek, die ihm den Rang wegnimmt, nach ihrer Höhe und Berechtigung auf das genaueste kontrollieren. Vgl. im einzelnen die erste Darlegung der Hypothekendifferenzierung in meinem „Kapitalmarkt“, insbesondere S. 264f. Wegen der Möglichkeit der Vorlegung falscher Baurechnungen vgl. Handbuch, 2. Aufl., S. 307. — Von Herrn Bankdirektor Budde (Berlin) wird der Anwendung der Meliorationshypothek entgegengehalten, daß ein Hausbesitzer die Einrichtung benutzen könne, um auf seinem Grundstück Läden ausbrechen zu lassen, für die kein wirtschaftliches Bedürfnis besteht (Immobiliarkreditkommission, Drucksache 11, S. 107). Der Einwand ist nach einer doppelten Richtung unzutreffend konstruiert. Es ist in den Berufskreisen des Herrn Geh.-Rat Budde zur Genüge bekannt, daß das von ihm gefürchtete Verfahren gerade eine Eigentümlichkeit des gegenwärtigen Zustandes darstellt. In Berlin und anderen Großstädten bildet es einen allbekannten Trick, daß die Hausbesitzer Läden und Kaffeelokale im Erdgeschoß ananlegen lassen zu dem ausgesprochenen Zweck, eine höhere Beleihung des Grundstücks zu erzielen; der Hausbesitzer beantragt dann eine Neutaxierung und Neubeleihung auf Grund des geschätzten Wertes der häufig unvermieteten oder unvermietbaren Geschäftslokale, in die man wohl zum Schein auch einen Mieter „auf Anteil an der Tageseinnahme“ hineinsetzt. Wenn ich ein Beispiel der für das heutige System kennzeichnenden Kniffe hätte nennen sollen, so würde ich wohl gerade den von Direktor Budde angeführten Vorgang gewählt haben. Bei Anwendung der Meliorationshypothek dagegen sind solche Mißbräuche fast unmöglich; denn den Antrieb für den heutigen Beleihungsschwindel bildet nicht der unter dem Meliorationsprinzip allein zu berücksichtigende Baukostenwert, sondern die für die Meliorationshypothek gar nicht in Betracht kommenden willkürlichen Schätzungen. Wer unter dem Meliorationssystem Läden neu ausbrechen läßt, kann es nur tun, wenn ein wirkliches Bedürfnis für die Anlegung besteht; denn er bekommt nicht einen Pfennig mehr an Beleihungsrecht, als er tatsächlich an Auslagen aufgewendet hat. Es ist nicht verständlich, daß ein Angehöriger des Hypothekenbankbetriebes hier einen mit seiner beruflichen Kenntnis schwer vereinbaren Angriff vorbringt.

Ein von Baurat Albert Weiß gemachter Vorschlag geht dahin, den reinen Bodenwert zu taxieren und die grundbuchliche Belastung des Bodens auf diesen Taxwert zu beschränken. Für das Baugelände wäre also eine Verschuldungsgrenze — und damit auch eine Preisgrenze — einzuführen; Mängel und Schäden der großstädtischen Wohnungen, Berlin 1912. Von Fr. C. Freudenberg (Verschuldung und Mietzins in Mannheim, 1906) wird für das gesamte Grundstück (Boden einschließlich Gebäude) eine amtliche Taxierung verlangt. Die grundbuchliche Eintragung von Hypotheken solle nur bis zur Höhe der Grundstückstaxe gestattet sein, so daß hiermit eine Verschuldungsgrenze für Boden und Gebäude gegeben wäre. Eine solche Festlegung der Wertbewegung scheint mir indes nicht empfehlenswert.

Nächst der Neubautätigkeit kommen für die Anwendung der Meliorationshypothek vorhandene städtische Gebäude, sowie die Bedürfnisse der Landwirtschaft in Betracht.

Zur Verbesserung älterer Häuser werden in Holland den Hausbesitzern seitens der Gemeinden Darlehen gewährt, die zur ersten Stelle eingetragen und in längstens 20 Jahren getilgt sein müssen; Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 380f. — Über die baulichen Verhältnisse in ausgeführten Wohngebäuden und ihre Entwicklung vgl. Th. Hamacher, Kreditgefährdung, Berlin 1916. Wegen anderer Maßnahmen s. oben S. 362 und unten Anhang I.)

Für die Landwirtschaft wird die Erleichterung der Zuführung von Kreditkapital befürwortet durch Regierungsrat Trosien, der zu diesem Zweck die Durchbrechung der Hypothekenprivilegien fordert, da die Bodenbesserung den Hypothekengläubigern durch Wertvermehrung des Bodens nicht nur nicht schadet, sondern Nutzen bringt. Trosien verweist auf die im Ausland für die Heranziehung von Produktivkapital geschaffenen Einrichtungen; der landwirtschaftliche Kredit und seine durchgreifende Verbesserung, Berlin 1911. Die lange vor dem Krieg gemachten Vorschläge Trosiens dürften heute eine gesteigerte Beachtung beanspruchen, da in Nachwirkung des Krieges für zahlreiche Landwirte große Anschaffungen und Aufwendungen erforderlich sein werden.

Für die befriedigende Entwicklung des Realkredits ist endlich die zweckentsprechende Ausgestaltung unserer Einrichtungen für die Kapitalbeschaffung erforderlich.

Wir besitzen in Deutschland auf dem Gebiete des Realkredits die stärksten Organisationen zur Ansaugung des Kleinkapitals; aber nur wenige und nicht genügende zur richtigen, zweckentsprechenden Wiederverteilung. Unsere Großbanken, unsere Hypothekenbanken, unsere Privatversicherungsanstalten sind gewaltige Betriebe, die das Kleinkapital aus allen Kanälen an sich heranziehen; sie verteilen es aber im Realkredit in der Hauptsache als Großkapital. Nur die Sparkassen mögen eine — auf dem Gebiete des städtischen Realkredits indes keineswegs allgemeine — Ausnahme bilden. Vgl. hierzu die Darlegung des Westf. Haus- u. Grundbes.-Verbd.. Westf. Wohnungsblatt, März 1912

und die Erörterungen oben S. 402 f. Auch auf das System der kleinen Tilgungshypotheken ist man bei den großen Instituten kaum eingerichtet. Die Entgegennahme und Verbuchung solcher Mark- und Pfennigbeträge mag bei dem Zuschnitt dieser Betriebe in der Tat wenig Verlockendes haben.

Was wir in Deutschland gebrauchen, sind Kreditinstitute, die mit einem einfachen Apparat und ohne Verbindung mit Spekulation und Nebengewinnen einen billigen, mit Abzahlungen verbundenen Realkredit vermitteln. Kapital wird einem solchen Institut in reichem Maße zufließen, falls der Betrieb der ersten Forderung genügt, die heute bei unserem Hypothekenverkehr unerfüllt bleibt, das ist Sicherheit und Reellität der Geschäftsführung. Für die Kapitalbeschaffung bieten sich verschiedene Formen; es mag hierbei an die örtlichen Veranstaltungen in Belgien erinnert sein. Nicht minder beachtlich sind die Einrichtungen in Dänemark und Schweden; s. die betr. Abschnitte unter VIII. Teil.

Zu erwägen wäre die Schaffung von Realkreditinstituten, bei denen die öffentlichen Verbände — Staat, Provinz, Gemeinde — zwar nicht durch Hergabe von Kapital, wohl aber in der Verwaltung beteiligt wären. Ein solches Institut würde etwa nach Analogie der Verfassung der Reichsbank einzurichten sein: öffentlich-rechtliche Leitung, Geschäftsführung unter Aufsicht des Staates oder der Gemeinde; aber private Kapitalbeschaffung durch Aktien und durch Ausgabe von Obligationen. Vgl. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, S. 152 f. Über den Ausbau der Stadtschaften im Sinne der Vergesellschaftung des städtischen Realkredits vgl. Fr. Pabst, Preuß. Verwaltungsbl., 8. Febr. 1919.

Im Zusammenhang mit den nach Kriegsausgang eingetretenen Zuständen wird die Frage besonderer Sicherungen für die Heranziehung ausländischen Kapitals erörtert. Vgl. die Darlegungen der Frankfurter Zeitung vom 13. Mai 1919 zu dem in der Nationalversammlung eingebrachten Antrag Braun, der die Zulassung hypothekarischer Beleihung in fremder Valuta fordert. Die Grundstücke würden als Unterlage für langfristige, vom Ausland zu gewährende Kredite dienen. Eine solche Nutzung des Bodenkredits erscheint allerdings vom Standpunkt unserer Bodenkultur kaum wünschenswert.

Die Betrachtung der deutschen Einrichtungen des Realkredits zeigt das gleiche Bild wie die Schilderung der Entwicklung der Bodenwerte, oben S. 162 f., von der die Realkreditverhältnisse nur ein Teilstück und, wie wir wissen, eines der wichtigsten bilden. Die gleichen Erscheinungen, die gleichen Zusammenhänge, die gleichen Folgewirkungen begegnen uns hier wie dort. Die Notwendigkeit, Reformen grundsätzlicher Bedeutung vorzunehmen, kann nicht bezweifelt werden. Die seitherige Politik aber, nur nach neuen Kreditquellen Umschau zu halten, ohne die fehlerhaften Grundlagen zu ändern, muß auch in Zukunft versagen, wie sie in der Vergangenheit nur Unheil gebracht hat.

Literatur.

Karl Knies, Der Kredit. Berlin 1876.

Rud. Eberstadt, Der deutsche Kapitalmarkt. Leipzig 1901.

C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
Heiligenstadt und Kautz, Ländlicher Meliorations- und Baukredit. Berlin 1907.
Kurt Baschwitz, Die Organisation der städtischen Hausbesitzer. Stuttgart 1909.
M. Weyermann, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen. Karlsruhe 1910.
R. Finger, Das Bremer Grundstücksrecht. Bremen 1910.
Trosien, Der landwirtschaftliche Kredit und seine Verbesserung. Berlin 1911.
Alfons Rieß, Kommunale Wirtschaftspflege. Leipzig 1911.
Fritz Pabst, Hypothekenbanken und Wohnungsfrage. Jena 1911.
F. Dannenbaum, Deutsche Hypothekenbanken. Berlin 1911.
A. Nußbaum, Deutsches Hypothekenwesen Berlin 1911.
Fritz Schulte, Die deutschen Bodenkredit-Institute. Leipzig 1911.
Aereboe, Die Taxation von Landgütern und Grundstücken. Berlin 1912.
Bericht über den II. Internat. Hausbesitzerkongreß, Bd. III. Berlin 1912.
Rud. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I. Jena 1912.
W. Morgenroth, Die deutschen Stadtgemeinden im Realkredit. München 1913.
W. Eickemeyer, Zur Frage der II. Hypothek. Stuttgart 1913.
O. Lindecke, Beschaffung der II. Hypotheken. Düsseldorf 1913.
L. Eschwege, Boden- und Hypothekenprobleme. Jena 1913.
Das öffentl. Urkundenwesen d. europ. Staaten. Internat. Notarkongreß. Halle 1913.
W. Leiske, Finanzierung d. Hypothekenanstalten deutscher Großstädte. Berlin 1914.
L. Meinardus, Die Terraintechnik. Berlin 1914.
Marschall v. Bieberstein, Sparpflicht für Minderjährige. Jena 1914.
H. Erman, Gutachten für den 32. deutschen Juristentag 1914, Bd. I, S. 585.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Offenberg, Abschätzung der Immobilien. Berlin 1915.
M. Wolf, Realkreditnot. Zeitschr. f. Wohnungsw. in Bayern 1916, S. 57.
R. Kampf, Der Grundstückswert. Berlin 1916.
Rud. Eberstadt, Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredits. Jena 1916.
R. Kuczynski, Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Breslau 1916.
Th. Hamacher, Die Kreditgefährdung beim großstädtischen Grundbesitz. Berlin 1916.
Vilma Carthaus, Geschichte und Theorie der Grundstückskrisen. Jena 1917.
Schriften d. Zentralverb. d. Haus- u. Grundbes.-Ver. Deutschlands, s. oben S. 412 f.
Referate für die Immobiliarkredit-Kommission und stenogr. Bericht. Berlin 1914—16.
Deumer, Das Hamburger Hypothekenkreditwesen. Hamburg 1917.
Ed. Wegener, Bühring und der Plan einer Generallandschaftskasse. Berlin 1918.
Karl Ebers, Staat und Realkredit. Berlin 1918.
Fr. Pabst, Der einheitliche Pfandbrief der Stadtschaften. Berlin 1919
und die im Text angeführten Schriften, sowie unten Anhang I.

Zweiter Abschnitt.

Bodenleihe und Wiederkauf.

1. Das Erbbaurecht.

§ 95. Das Erbbaurecht ist eine Form der Bodenleihe, d. i. eine Einrichtung des Immobiliarrechts, die den Boden **nicht** durch end-

gültigen Verkauf, sondern im Wege der langfristigen Verleihung in Verkehr bringen will. Die Form der Verleihung, insbesondere wenn sie mit hinreichend langer Frist erfolgt, kann trotz der Bindung des Eigentumsrechtes sowohl für den Grundeigentümer wie für den Bodennutzer Vorteile gegenüber dem ungebundenen Verkehr bieten. Der Bodenleihe kommt deshalb allgemein in Vergangenheit und Gegenwart eine große Bedeutung als Verkehrsform zu.

Das deutsche Erbbaurecht ist gemäß BGB. § 1012 und Reichs-VO. vom 15. Jan. 1919 das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Das hierdurch hergestellte Verhältnis hat also, wenn wir das Wesentliche kurz hervorheben wollen, den Erfolg, daß der Grundeigentümer getrennt wird von dem Hausbesitzer. Der Grundeigentümer behält zwar das Eigentum an der Bodenfläche, die jedoch für die Dauer des Erbbaurechts gewissermaßen außerhalb des Verkehrs und außerhalb der Wertbewegung gesetzt ist. Der Erbbauberechtigte hat während dieser Zeit die volle Ausnutzung des Grundstücks; er kann auf diesem ein Gebäude errichten, das er verkaufen, vererben und mit Hypotheken belasten mag. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraumes erlischt das Erbbaurecht und das errichtete Gebäude fällt, es sei mit oder ohne Entschädigung, dem Grundeigentümer zu.

Wir kennen drei verschiedene Formen der städtischen Bodenleihe: die römische Superficies, unser altes deutsches Erbbaurecht und die englische Lessa oder Lease. Unser heutiges Erbbaurecht vereinigt in sich Grundzüge aus allen drei vorgenannten Leiheformen.

Die römische Superficies, nach der juristischen und volkswirtschaftlichen Seite wesentlich verschieden von unserem Erbbaurecht, hat ihren Ursprung in dem Bestreben, Grundstücke, die an sich unveräußerlich waren und nicht verkauft werden durften, der bestmöglichen Verwendung zuzuführen; es geschah dies, indem das Grundstück zur weiteren Ausnutzung, insbesondere zur Besetzung mit Gebäuden einem „Superficiar" überlassen wurde, der hierfür dem Eigentümer einen Bodenzins, solarium, zu zahlen hatte. Zunächst beschränkte sich demgemäß die Superficies auf Staats- und Gemeindeland, bei dem der Verkauf ausgeschlossen war. Späterhin wurde auch privaten Großgrundbesitzern gestattet, ihre Grundstücke zu superficiarischem Rechte auszutun. Der Großbesitz wurde hierbei jedoch nicht aufgeteilt und nicht in Kleinbesitz übergeleitet; es entstanden große Mietshäuser (insulae), in denen sich, ganz wie heute, drei Parteien gegenüberstanden: der Dominus, der Procurator insulae und die Mietsleute (inquilini). — Auch die Tabernae der Geldwechsler standen in Rom auf öffentlichem Boden und superficiarischem Recht (Merkel, Conrads Handwörterbuch, Bd. II, S. 164). Über die Unterscheidung der Superficies von der vectigalischen Leihe, vgl. Koehne, Das superficiarische Recht.

Mit der römischen Superficies hat unser altes deutsches Erbbaurecht das Bestreben gemeinsam, den Großgrundbesitz besser nutzbar zu machen. Bei der Superficies herrscht indes das Interesse der Großgrundbesitzer vor; bei dem alten Erbbaurecht rückt gleich zu Anfang das Interesse des Bodennutzers in den Vordergrund.

Die Entwicklung unserer deutschen Städte verursachte im 12. Jahrhundert eine rasche Bewegung des Großgrundbesitzes. Der mittelalterliche Grundeigentümer — nach einer Anschauung, die wir vielfach treffen, wo ein befestigter Stand von Grundbesitzern besteht — beabsichtigt zunächst nicht, seinen Besitz endgültig zu veräußern; er will ihn nur in Verkehr bringen; aber das Obereigentum will er behalten. Andererseits verlangte der kräftig aufstrebende Bürgerstand seit dem Anfang des 13. Jahrhunderts die Ausrüstung mit Hausbesitz. Beide Interessen, der Vorbehalt der Grundbesitzer und der Anspruch auf Hausbesitz, begegneten sich in der städtischen Grundstücksleihe, dem oben S. 43 beschriebenen Rechtsverhältnisse,. das unser altes Erbbaurecht darstellt. Der ursprüngliche Grundeigentümer wurde hierbei seit dem 13. Jahrhundert beschränkt auf seinen Zins, der teils durch die Wertsteigerung des städtischen Bodens, teils vor allem durch die fortwährenden Münzverschlechterungen seine Bedeutung vollständig verlor. In der Reformationszeit wurden die Zinse vielfach für ablösbar erklärt; mitunter erhielten sie sich bis zu unserer Zeit; eine größere Bedeutung kam ihnen jedoch nicht mehr zu. Aus der Leihe hatte sich ein unbeschränktes Eigentum entwickelt.

Anders war die Ausgestaltung der Bodenleihe in England. Die Grundlage des Leiheverhältnisses war zwar in England die gleiche wie in Deutschland; aber die Grundbesitzer hielten dort fest an der zeitlichen Begrenzung der Leihe. Die Verleihung des Bodens, im mittelalterlichen Latein lessa, heute lease genannt, wird nur auf eine zwar langgestreckte, aber doch stets begrenzte Zahl von Jahren gewährt. Meist sind es 99 Jahre, ein Zeitraum, der ausreicht, um die weitgehendste Aufwendung für die Bodenkultur zu ermöglichen.

Im übrigen wird die Bodenleihe in England nicht allein auf den unbebauten Boden angewandt, sondern ebenso auf den bebauten Boden. Ist z. B. die Frist von 99 Jahren verstrichen und das errichtete Gebäude dem Grundeigentümer verfallen, so wird das Grundstück, einschließlich des Gebäudes, wiederum im Wege der Bodenleihe (lease) weiter veräußert. Nach Ablauf der heutigen Erbbaufristen wird sich dieses Verhältnis wohl auch in Deutschland herausbilden.

Vergleichen wir die drei Leiheformen, so hat unter ihnen die Superficies die geringste soziale Bedeutung. Eine Aufteilung des Großgrundbesitzes ist in Rom durch die Superficies nicht bewirkt worden. Die deutsche Grundstücksleihe dagegen ist zunächst den Interessen beider Teile gerecht geworden, hat dann aber das Grundeigentum in die Hand der ursprünglich nur Beliehenen, d. h. des neuen Bürgerstandes, übergeleitet. Die englische Lessa endlich hat sich als ein

Mittel erwiesen, einen befestigten Stand von Grundbesitzern zu schaffen und eine ausreichende Verwendung des Bodens für städtische Bauzwecke zu ermöglichen.

Die geschichtliche Entwicklung zeigt, welche Bedeutung und Lebenskraft der Grundstücksleihe, im Gegensatz zum Grundstücksverkauf, innewohnt. Wiederholt und ganz spontan tritt die Bodenleihe auf und setzt sich im Grundstücksverkehr durch. Wir finden die Bodenleihe in dem alternden kaiserlichen Rom, in den kräftig aufstrebenden mittelalterlichen Städten, in dem kapitalistisch entwickelten England. Die Berechtigung der Leiheform als solcher erscheint demnach erwiesen.

Neuerdings gewinnt die Bodenleihe in Gestalt des Erbbaurechts in Deutschland eine größere Bedeutung als ein Mittel zur Besserung der Wohnverhältnisse.

Die Bodenleihe war in Deutschland auch während der neueren Zeit niemals vollständig ausgestorben; das Rechtsverhältnis bestand in verschiedenen Formen als Superficies, Erbleihe, Kellerrecht fort; die Neuanwendung war jedoch selten und beschränkte sich auf einzelne Fälle, wie die Bauten im Berliner Tiergarten, das Krollsche Theater, der Zoologische Garten, die Kaiser-Friedrich-Gedächtniskirche. Bei der Aufnahme des Instituts in das BGB. wurde nicht vorausgesetzt, daß es sich zu größerer praktischer Bedeutung entwickeln werde.

Als Mittel der Bodenpolitik und der Wohnungsreform wurde die Bodenleihe in der neueren Zeit schon im Jahre 1871 von den Hirsch-Dunckerschen Gewerkvereinen empfohlen; eine Anregung durch englische Verhältnisse ist hier wohl vorauszusetzen (Wiedfeldt, S. 160). Im Jahre 1872 beantragte Oberbürgermeister Hobrecht in der Berliner Stadtverordnetenversammlung die Vererbpachtung eines größeren städtischen Geländes zu Bauzwecken; der Antrag wurde abgewiesen; vgl. die Mitteilungen von Magistratsassessor Dr. Loewenstein, Berliner Tageblatt, 23. April 1914. Im Jahre 1899 wurde durch die Bodenreformer die allgemeine Aufmerksamkeit auf das Erbbaurecht und seine Aufnahme in das BGB. hingelenkt. Die Anregung zur praktischen Verwendung des Erbbaurechts ist wohl, wie Erman S. 21 hervorhebt, auf Joh. von Miquel, damals Oberbürgermeister von Frankfurt a. M., zurückzuführen; auch Miquels Nachfolger im Bürgermeisteramt, Adickes, hat frühzeitig auf die praktische Bedeutung des Erbbaurechts hingewiesen. Im Jahre 1900 wurde seitens der Frankfurter Stadtverwaltung der erste neuzeitliche deutsche Erbbaurechtsvertrag geschlossen; die Anwendung des Erbbaurechts gewann seitdem rasch an Ausdehnung. Als Erbbaurechtsgeber kommen heute die verschiedensten Stellen in Betracht: Reich, Staat, Gemeinde, öffentliche Körperschaften und vereinzelt private Vereine. Unter den neuerdings abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen seien u. a. genannt: Frankfurt a. M., Leipzig, Essen, Ruhrort, Mannheim, Apolda, Ulm, Stolp, Flensburg (Gemeinde), Posen (Provinzialverwaltung), Geislingen (Bauverein), Dahlem bei Berlin, Bremen-Gröpelingen (Staat), Dresden, Brunsbüttel (Reich). Die Stadt Schwerin will städtisches Gelände gegen einen mäßigen Zins in Erbbau vergeben und sich an zu begründenden Baugesellschaften mit mehr als der Hälfte des Stammkapitals beteiligen. Die für Bebauung und Beleihung zu gewährenden

Vergünstigungen werden jedem Baulustigen, Unternehmern und Einzelpersonen eingeräumt; Rohde, Ztschr. f. Wohnungswes. 1917, S. 206.

Die Dauer der Bestellung des Erbbaurechts beträgt im allgemeinen 60—80 Jahre, im einzelnen bis 99 Jahre. Für den Boden ist ein Erbbauzins zu zahlen, der seitens des Grundeigentümers (Verleihers) berechnet wird; a) nach dem Marktwert des Bodens; oder b) nach den aufgewendeten Kosten für den Erwerb und die Aufschließung des Geländes; oder c) nach einer angenommenen Schätzung des Bodenwerts. Der jährliche Zins schwankt demnach in den einzelnen Fällen zwischen 15, 30, 50 bis zu 220 Pfennigen für 1 qm Bodenfläche. Für das Erbbaugelände in Dahlem wurde der Zins auf 2% des Bodenwertes, für das städtische Gelände in Essen auf 3% des von der Stadt seinerzeit gezahlten Erwerbspreises angesetzt; ein Satz von 3—4% des Bodenwertes dürfte die Regel bilden. Hinsichtlich der Gebäude wird zumeist bestimmt, daß sie nach Ablauf des Erbbaurechts gegen eine Entschädigung an den Verleiher zurückfallen, wobei entweder ein zu ermittelnder Taxwert oder eine anteilige Vergütung für den Gebäudewert zugrunde gelegt wird. Vgl. Kuczynski, S. 72f. und die in der 2. Aufl. des Handbuchs, S. 494 gegebenen Beispiele von Erbbauverträgen.

Die in den deutschen Erbbauverträgen regelmäßig getroffene Bestimmung, daß dem Erbbauer bei dem Erlöschen des Erbbaurechts eine Vergütung für die Baulichkeiten gewährt wird, ist von wesentlicher Bedeutung; sie darf als das beste Mittel gelten, um die gute Instandhaltung der Gebäude zu sichern und der Verwahrlosung vorzubeugen.

Hypothekarische Darlehen auf Erbbau sind von Reich, Staat und Gemeinde gewährt worden; in großem Umfang namentlich von der Stadt Frankfurt a. M. (7,8 Mill. M.). Zu den größeren Erbbausiedelungen zählt die Anlage Solatsch-Posen.

Für die Bestellung von Erbbaurechten auf Privatboden sind zu nennen: Obstbaukolonie Eden-Oranienburg, Erbbauverein Geislingen und in größerem Umfang die Fürstlich Stolberg-Wernigerodesche Kammerverwaltung, die den größten Teil des Bodens in dem Luftkurorte Schierke besitzt und ihn nur im Wege des Erbbaurechts abgibt; s. Carl Koehne, Erbbaurecht, S. 26.

Die Reichs-VO. vom 15. Jan. 1919 beseitigt eine Reihe von Schwierigkeiten, die der erweiterten Anwendung des Erbbaurechts in Deutschland seither entgegenstanden.

Das Erbbaurecht kann hiernach nicht durch auflösende Bedingungen beschränkt werden. Für die grundbuchlichen Eintragungen ist ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen (Erbbaugrundbuch). Eine Erbbaurechtshypothek gilt als mündelsicher, wenn sie eine Tilgungshypothek ist und die Hälfte des Wertes des Erbbaurechts (d. h. die Summe aus der Hälfte des Bauwertes und des kapitalisierten Mietereinertrags) nicht übersteigt. Abweichende Bestimmungen über Rangstellung und Mündelsicherheit des Erbbaurechts sind zulässig.

Die Gewährung von Hypothekarkredit auf geliehenen Boden ist — dies zeigt das Beispiel Englands — volkswirtschaftlich in jeder Weise zulässig und einwandfrei. Es liegt eine durchaus solide Kreditgewährung vor, wenn ein Gebäude beliehen wird, bei dem — das ist

das Wesentliche in diesem Fall — eine zwangsweise Tilgung stattfindet in der Weise, daß nach 40—50 Jahren die Schuld getilgt ist. Ein derartiger Kredit, der in scharfem Gegensatz zu unserer heutigen Bodenverschuldung steht, scheint den Forderungen einer vorsichtigen Wirtschaft zu entsprechen. Der Kredit wird für den Zweck der Bodenkultur gegeben und vor dem Verbrauch des geschaffenen Objekts zurückgezahlt. — Eine Untersuchung von Kurt Delitzsch behandelt namentlich die für die hypothekarische Beleihung zu beachtenden Gesichtspunkte der Haftung des Bauwerks für die Erbbaurechtshypothek und die in der Zukunft praktisch wichtige Frage, wie das Rechtsverhältnis bei der Bestellung des Erbbaurechts an einem bereits bebauten Grundstück zu beurteilen ist. Erbbaurecht und Bauwerk, 1912, S. 24f.

Als eine wesentliche Aufgabe für die erweiterte Einführung des Erbbaurechts bleibt noch die Regelung der Einrichtungen und Organisationen für den Realkredit. Erforderlich wäre hierfür die Schaffung von Realkreditinstituten, die der Gewährung von tilgbaren Darlehen angepaßt sind und keine Verbindung mit dem spekulativen Bodengeschäft und den mit diesem verknüpften Zwischengewinnen haben. Die deutsche Pfandbriefanstalt in Posen hat die bankmäßige Beleihung von Erbbaurechten in großem Umfang aufgenommen; s. oben S. 412. Für die Ausbreitung des Erbbaurechts wäre es ferner von Vorteil, wenn die kapitalisierten Bodenzinse an den Markt gebracht würden; sie bilden in England eine erstklassige und gesuchte Anlage. Der von dem Erbbauer oder dem Bodennutzer zu zahlende Zins wird zu einem bestimmten Zinsfuß kapitalisiert; hat z. B. eine Baustelle 200 M. jährlich Bodenzins zu entrichten, so würde dies, als erste Sicherheit zu 4% kapitalisiert, einen Kapitalwert von 5000 M. ergeben; eine sichere Kapitalsanlage, die gewiß auch bei uns gute Abnehmer finden würde; s. meine Städtische Bodenparzellierung in England, Berlin 1908, S. 34f. u. 41f.

Literatur.

Martin Wolff, Der Bau auf fremdem Boden. Jena 1900.
Eugen Jäger, Die Wohnungsfrage. Berlin 1902.
Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen. Gutachten von André, Pütter, Ph. Stein und Verhandlungsbericht vom 5. Mai 1902.
Max Koska, Der erste E.B.-Vertrag d. preuß. Staates, Ztschr. f. Wgsw. 1903, S. 17.
H. v. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm in der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.
Kretzschmar, Das E.B.R. Zentralbl. f. freiw. Gerichtsbarkeit 1903, S. 433.
Ad. Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, 4. Aufl. Jena 1904.
O. Meißgeier, Wohnungsfrage und Erbbaurecht. Leipzig 1905.
H. Wittmaack, Das Erbbaurecht. München 1906.
Wiedfeldt, Städtische Bodenpolitik. Ztschr. f. Wgsw. 1906, Bd. V, S. 129f.
Dietzsch, Die Praxis des Erbbaurechts. Berlin 1907.
Heinr. Erman, Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau. Münster 1907.
Carl Köhne, Grundsätze des E.B.R.s. Städtebaul. Vortr, Bd. I, H. 2. Berlin 1908.
Jahrb. der Bodenreform 1908 mit Beiträgen von Rud. Sohm, Heinr. Erman, H. v. Wagner, Pohlmann-Hohenaspe.
Stübben, Die Erbbaurechtshypothek. Jahrb. d. europ. Bodenkredits. Leipzig 1909.
Carl Köhne, Das superficiarische Rechtsinstitut. Rechts- und staatswissenschaftliche Studien. Berlin 1909.

Meerwarth, Wohnungsfürsorge in deutschen Städten. Berlin 1910.
Kurt Delitzsch, Erbbaurecht und Bauwerk. Mannheim 1912.
J. Stübben, Die Kleinhaussiedelung Solatsch. Zentrbl. d. Bauverw. 1915, S. 586.
R. Kuczynski, Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen. Berlin 1916.

2. Das Wiederkaufsrecht.

§ 96. Der Vorbehalt des Wiederkaufs wird angewandt, wenn der Veräußerer des Bodens (eine Gemeinde, öffentliche Körperschaft, Baugenossenschaft u. a. m.) dem Erwerber das volle Eigentum übertragen, jedoch jeden Mißbrauch, sei es in der Verwendung des Grundstücks oder zu Spekulationszwecken dadurch ausschließen will, daß in solchen Fällen von dem Recht des Wiederkaufs Gebrauch gemacht wird. Die Stadtgemeinde Ulm hat bei ihrer ausgedehnten Tätigkeit im Wohnungswesen auf die Anwendung des Erbbaurechts verzichtet und statt dessen den Käufern der von der Stadt errichteten Wohnhäuser das volle Eigentumsrecht gewährt, das durch ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde beschränkt ist. Die Stadtgemeinde ging hierbei von der Erwägung aus, daß die wohnungspolitischen Zwecke des Erbbaurechts sich auch beim Wiederkaufsrecht erzielen lassen; während andererseits der soziale Vorteil hinzutritt, daß der Käufer das Eigentumsrecht an Boden und Gebäude erwirbt — ein Umstand, der hier von Bedeutung ist, da es sich um Einfamilienhäuser, nicht um Genossenschaftshäuser handelt. Die Verkaufsverträge bestimmen demnach, daß der Stadtgemeinde an den von ihr veräußerten Häusern das Wiederkaufsrecht vorbehalten bleibt, das sie innerhalb 100 Jahren in bestimmten Fällen auszuüben befugt ist. Die wichtigsten Fälle sind: a) Weiterveräußerung des Grundstücks seitens des Käufers (Verhütung von Spekulation); b) Aufnahme von Hypothekenschulden ohne Genehmigung der Stadtverwaltung; c) Vernachlässigung und Verwahrlosung des Grundstücks.

Beim Wiederkauf wird der Erwerbspreis zugrunde gelegt unter Zuschlag der von dem Eigentümer angebrachten Besserungen und unter Abrechnung der eingetretenen Wertminderung. Das Wiederkaufsrecht hat sich bisher in der Praxis bewährt. In Preußen haben neuerdings Baugenossenschaften, die Häuser zum Erwerb durch die Genossen bauen, das Wiederkaufsrecht zur Anwendung gebracht. Ferner sind in einer Anzahl von Städten (Essen, Stettin, Frankfurt a. M. u. a.) Grundstücksübertragungen unter Wiederkaufsrecht erfolgt.

Vgl. den Abdruck eines Kaufvertrages, Handbuch, 2. Aufl., S. 500. Literatur die gleiche wie § 95 und E. Dannenberger, Das Ulmer Wiederkaufsrecht, Diss. Greifswald 1918.

Dritter Abschnitt.

Bodenbesteuerung.

1. Die Steuerformen.

§ 97. Die Besteuerung des Bodens kann angesetzt werden 1. für den Besitz des Bodens, 2. für den Fall der Veräußerung oder des Verkaufs, 3. für den Fall der Erzielung von Wertsteigerungen, entsprechend den drei Hauptformen der Besitzsteuer, der Besitzwechselsteuer und der Wertzuwachssteuer.

1. Die Besitzsteuer (Die eigentliche Grundsteuer) wird erhoben teils vom Nutzungswert, teils vom sogenannten gemeinen Wert; vgl. die Begriffsumgrenzung oben S. 397. Die Veranlagung nach dem gemeinen Wert ist heute in den Städten die zumeist übliche. Die Sätze bewegen sich in den mittleren und größeren Städten Preußens allgemein zwischen 2—2,3‰ (Wiesbaden, Cöln 1915) und 5—5,10‰ (Kiel, Flensburg, Danzig); die Mitte mit 3—3,5‰ halten Elberfeld, Barmen, M.-Gladbach, Duisburg, Berlin, Aachen, Magdeburg. Frankfurt a. M. besteuert die bebauten Grundstücke nach dem Nutzungswert, die unbebauten nach dem gemeinen Wert, um die Bodenspekulation besonders zu treffen. Eine Reihe von Groß-Berliner Gemeinden erhebt bei der Grundsteuer von den unbebauten Grundstücken den doppelten Satz der bebauten Grundstücke.

2. Die Besitzwechselsteuer — Umsatzsteuer vom Eigentumsübergang durch entgeltliches Rechtsgeschäft — besteht in Deutschland zunächst als staatliche Abgabe in den einzelnen Bundesstaaten; sie beträgt in Preußen, Oldenburg Braunschweig und den thüringischen Staaten 1%, in Hessen (bei Beträgen von über 50000 M.) 2%, in Bayern und den Hansestädten 3%, in Baden 2,5%, in Elsaß-Lothringen 5%. Mit der Steuer sind in einzelnen Staaten, wie in Sachsen, bei an sich niedrigen Steuersätzen erhebliche Gerichtsgebühren verknüpft. In verschiedenen Bundesstaaten tritt zu der staatlichen die gemeindliche Abgabe, teils in Form von Zuschlägen, teils als selbständige Umsatzsteuer, so in Preußen, Bayern, Sachsen, Württemberg, Baden, Mecklenburg-Strelitz, Sachsen-Meiningen, Anhalt, Reuß j. L. Die kommunale Umsatzsteuer schwankt von 1/2% (München) bis 2% (Elberfeld); nur vereinzelt kommen höhere Sätze vor (Sachsen). Die städtische Umsatzsteuer wird in Preußen öfter mit 1% von bebauten und 2% von unbebauten Grundstücken erhoben. In Erfurt ist bei unbebauten Grundstücken zur Umsatzsteuer von 1% ein Zuschlag von 1% desjenigen Betrages zu zahlen, um den der Erwerbspreis den Wert des Grundstücks als landwirtschaftlich nutzbares Land übersteigt. Als Reichsstempel ist bei der Übertragung von Grundeigentum 2/3% des Grundstückswertes zu entrichten.

Die Höhe der Abgaben wird von den Grundstücksbeteiligten öfter gerügt. Es ist indes nicht allgemein zutreffend, daß hohe Abgaben dem Grundstückshandel abträglich sind. In Österreich besteht eine übermäßige Besteuerung des Grundbesitzes; gleichwohl ist hier unter

dem System der Mietskaserne und der getriebenen Bodenpreise die Spekulation auf das stärkste entwickelt. In Belgien ist die Bodenbesteuerung gleichfalls eine bedeutende und die Umsatzabgabe allein beträgt 8—10%; aber hier hat sich diese hohe Besteuerung unter dem System des Kleinhauses und bei allgemein niedrigen Bodenpreisen für Wohnungswesen und spekulative Bautätigkeit nicht nur nicht als schädlich, sondern nach allgemein verbreiteter Ansicht sogar als förderlich erwiesen. Für die Wirkung der Bodenbesteuerung sind somit, wie wir noch weiter sehen werden, die Einrichtungen der Bodenpolitik entscheidend. —

Von Hinterziehungen der Steuer wird im deutschen Grundstücksgeschäft häufig gemeldet und es scheint, daß hier immer neue Wege versucht werden. Auf die Umgehungen im Baustellenhandel — durch sogenannte Anstellungsbriefe und Übertragung an einen späteren Käufer — wurde S. 137 hingewiesen. — Eine zweite Form bot die Gründung einer G. m. b. H., deren Anteile dann zu einem Vielfachen des Nennwertes weiter veräußert werden. Für ein bestimmtes Grundstück im Werte von beispielsweise 400000 M. wird eine G. m. b. H. mit nur 20000 M. Kapitalanteilen gegründet; diese Anteile werden dann zum Preise von 400000 M. bzw. höher verkauft. Vgl. hierzu Zeitschr. Plutus vom 27. Juni 1908, S. 513, 4. Juli 1908, S. 543; Zeitschr. „Die Bank“, herausg. von Lansburgh, Juniheft 1908; Zeitschr. „Bodenreform“, 19. Jahrg., 5. Okt. 1908, S. 598. — Die neueren Steuerordnungen und Stempelgesetze haben diesen Umgehungen durch besondere Bestimmungen vorgebeugt, so die Berliner Steuerordnung vom 4. März 1910. S. hierzu die Ausführungen von Dr. Franz Hoeniger, Deutsche Immobilienzeitung vom 17. März 1910, der auf eine neue Art der Umgehung hinweist; es ist dies die Festanhandgabe an eine als Makler auftretende Person. Auch die Einschiebung eines Käufers kann für diese Zwecke genutzt werden. Im einzelnen scheint eine Steuerumgehung auch in der Weise versucht zu werden, daß der Verkäufer zugunsten des Käufers eine Hypothek eintragen läßt, die den tatsächlichen Verkaufspreis übersteigt; z. B. bei dem Verkaufspreis von 200000 M. wird eine Hypothek eingetragen, die mit 250000 M. ausläuft. Der Verkäufer verzichtet nunmehr auf das Eigentum an dem Grundstück und der „Käufer“ erwirbt das Grundstück in der Subhastation, indem er die voraufgehende Hypothek ausbietet. — Über die Bestellung des Nießbrauchs zum Zweck der Steuerumgehung s. Berliner Tageblatt, 24. Juli 1914 (Neue Tricks bei der Häuserverwertung). — Von dem Versuch, durch Begründung zweier Gesellschaften für das zu veräußernde Grundstück — einer „Grundstücksgesellschaft“ m. b. H. und einer „Finanzierungsgesellschaft“ m. b. H. — die Steuer zu umgehen und die hierauf bezügliche Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts berichtet G. Rohde, Die Bauwelt, 5. April 1917.

3. Wertzuwachssteuer. Begrifflich unterscheidet man die direkte und die indirekte Wertzuwachssteuer. Bei der direkten Abgabe wird in bestimmten Zwischenräumen (beispielsweise von 10 zu 10 Jahren) der erfolgte Wertzuwachs festgestellt und — ohne Rücksicht auf die etwaige Realisierung durch Verkauf — besteuert. Eine derartige Form der Besteuerung würde in der Praxis zu großen Härten führen; die

allgemein als Wertzuwachssteuer bezeichnete Abgabe ist die indirekte, die bei Besitzwechsel durch Vergleichung des erzielten Grundstückspreises mit dem Preise der voraufgehenden Übertragung, oder mit dem Werte des Grundstücks in einem als Ausgangspunkt der Steuer angenommenen Jahre, ermittelt wird.

Die Wertzuwachssteuer wurde i. J. 1910 als Reichsabgabe eingeführt und i. J. 1913 außer Kraft gesetzt; über die von mir bereits i. J. 1910 vorgebrachten Bedenken vgl. Handbuch, 2. Aufl., S. 325. Als Landessteuer und vornehmlich als Gemeindesteuer besteht dagegen die Abgabe allgemein weiter, nur der Reichsanteil ist außer Hebung gesetzt. In Preußen wurde die Zuwachssteuer bereits i. J. 1904 von der Stadt Frankfurt a. M. eingeführt in Verbindung mit der Besitzwechselabgabe (dem sogenannten „Währschaftsgeld"), ferner i. J. 1905 in Cöln und Gelsenkirchen. In den folgenden Jahren wurde die Einführung in erweitertem Umfang vorgenommen; der Ertrag ist in einzelnen Gemeinden ein bedeutender, wenn auch mit der Konjunktur schwankend. Die Steuersätze sind, gemäß dem Reichsgesetz von 1910, gestaffelt; der geringere Zuwachs wird prozentual niedriger besteuert als der größere; der kurzfristige Besitzwechsel höher als der langfristige. Nach dem Fortfall der Reichsabgabe hat eine Reihe von Staaten den Reichsanteil (50% des Ertrages) der Staatskasse zugeführt, wie Elsaß-Lothringen und einige thüringische Staaten; in anderen Staaten wurde die Wertzuwachssteuer den Gemeinden überlassen, so in Anhalt, Braunschweig, Mecklenburg. In Württemberg ist nach dem Gesetz von 1916 die Zuwachssteuer in den großen und mittleren Städten allgemein, in den übrigen auf Anordnung des Ministeriums einzuführen; der ehemalige Reichsanteil fällt an die Staatskasse; Georg von Schanz, Finanz-Archiv 1916, Bd. XXXII, S. 438f.

In dem deutschen Siedelungsgebiet von Kiautschou war die Wertzuwachssteuer bereits i. J. 1898 eingeführt worden mit einem Steuersatze von 33⅓% des Wertzuwachses. — Wenn von Haerecke, Wertzuwachssteuer, S. 16 auf eine ungünstige Beurteilung der Steuerwirkung durch das Mannheimer Grundbuchamt hingewiesen wird, so ist zu bemerken, daß die zusammenfassenden Ausführungen lauten: „Wenn die mehr als umständlichen Veranlagungsarbeiten vereinfacht, Erleichterungen für die Zuwachssteuerämter und die Steuerpflichtigen durchgeführt werden, so wird man annehmen dürfen, daß die Zurückhaltung auch hier allmählich schwinden wird"; Rechtsrat Reitinger, Bericht des Grundbuchamtes Mannheim für 1911.

Unter den Formen der Bodenbesteuerung ist noch die i. J. 1909 in Gera beschlossene Balkon- und Erkerabgabe zu erwähnen, die von dem Quadratmeter Ausladung bei Balkonen 5 M. und bei Erkern 10 M. für jedes Stockwerk erhebt. — Die Gebühren, Abgaben und Belastungen des Grundbesitzes werden für die einzelnen Städte dargestellt in dem Statist. Jahrb. deutscher Städte, herausg. von Neefe, Breslau, jährlich.

Über die Wirkungen der Umsatzabgabe unter der gegenwärtigen rückläufigen Konjunktur wird in Hausbesitzerkreisen vielfach Klage geführt. Namentlich wird der Umstand beschwerlich empfunden, daß die Abgaben bei Zwangsversteigerungen erhoben werden; vgl. hierzu W. Loewenfeld, Schriften d. Zentralverbandes d. Haus- und Grundbes.-

Ver. Deutschlands 1915, H. 6; Ders., Berliner Tagebl. v. 11. Jan. 1916 und „Die Zukunft“ v. 21. April 1917. Doch wird dem entgegengehalten, daß die Abgaben gewissermaßen als ein Schutzzoll gegen die Zwangsversteigerungen wirken: „Wie die Dinge liegen, bieten die Steuern dem Hausbesitz einen gewissen Schutz. Fallen die bisherigen Besitzwechselsteuern und sogar die Gerichtskosten fort, wie es der Schutzverband beantragt, dann dürfte die Zahl der Zwangsversteigerungen noch viel stärker anwachsen, als es ohnedies der Fall ist“; Berl. Tagebl. v. 31. Dez. 1915; ebenso Berliner Lokalanzeiger v. 30. Jan. 1916.

Ermäßigungen der Grundsteuer um ein Viertel oder die Hälfte werden zugunsten des Kleinwohnungswesens von einer Reihe von Städten gewährt. Der Erlaß der Umsatzsteuer für gemeinnützige Bauvereinigungen oder für den Bau von Kleinwohnungen wird von verschiedenen Städten, im einzelnen auch die Entrichtung der Wertzuwachsabgabe, zugestanden; Kuczynski, Wohnungswesen, S. 53 u. 336. In Bayern gestattet das Haussteuergesetz vom 4. Nov. 1910, ergänzt durch V.O. v. 6. Okt. 1918, eine sechsjährige Steuerfreiheit für Kleinwohnungsbauten, die der minderbemittelten Bevölkerung und der Ansiedelung landwirtschaftlicher Arbeiter dienen und für Mittelhäuser, bis zu sechs Wohnungen. Für Wohnungsbauten, die von einer Gemeinde oder einer rechtsfähigen gemeinnützigen Vereinigung errichtet sind, werden 12 Freijahre gewährt; Scheidt, Baugenossenschaften, S. 149 u. Zeitschr. f. Wgsw. in Bayern Okt. 1918, S. 164.

2. Ziele der Bodenbesteuerung.

§ 98. Die Besteuerung des Bodens kann sich ein dreifaches Ziel setzen: 1. Sie kann den Boden als ein günstiges Objekt zur Erlangung von Einnahmen, also als Steuerquelle behandeln; 2. sie kann durch die Art der Steuerauflage eine, sei es wirtschaftlich, sei es sozial erwünschte Verteilung öffentlicher Lasten anstreben; 3. sie kann den Zweck verfolgen, eben durch die steuerliche Belastung des Bodens Mißstände in der Bodenentwicklung zu treffen und zu beseitigen. Alle drei Zwecksetzungen sind in der Praxis in steuertechnischen Maßnahmen, teils vereinzelt, teils gemeinsam verbunden, zu finden.

Die Bodenbesteuerung gehört zweifellos zu den bedeutsamen Mitteln der Bodenpolitik. Gemäß den hier vertretenen Anschauungen muß indes bemerkt werden, daß die Besteuerung nicht, wie es von mancher Seite geschieht, als ein isoliertes und grundlegendes Mittel zur Reformierung unserer Bodenentwicklung angesehen werden sollte. Daß im Wege der Bodenbesteuerung große Summen beschafft werden können, mag schwerlich besser und eindringlicher bewiesen werden als durch unsere Angaben über die Preisbildung der Bodenwerte und den Realkredit. Wo Gewinne nach Millionen und Milliarden gemacht werden, ist mit Sicherheit auch noch mehr zu holen. Trotzdem würde es sich kaum empfehlen, auf der Grundlage der bestehenden Verhältnisse

neue Steuern aufzubauen, die den Gewinn aus der spekulativen Wertsteigerung des Bodens zum Gegenstand nehmen. Die Bodenspekulation würde jeden Pfennig an neuer Belastung, durch Zuschläge vermehrt, vermittelst Bauunternehmer und Hausbesitzer auf die Bevölkerung fortwälzen; die Mißstände im Wohnungswesen würden sich dabei kaum vermindern. Eine Reformierung der Institutionen unserer Bodenpolitik muß vielmehr voraufgehen. Dann erst kann man es unternehmen, die Bodenbesteuerung mit finanziell und sozial zuträglicher Wirkung fortzubilden. — Nicht richtig ist es dagegen, die heutigen Mißstände bestehen zu lassen und sie zum Gegenstand der Besteuerung zu machen. Je mehr die Wertentwicklung des Bodens für Steuerzwecke in Anspruch genommen wird, um so größer wird die Verpflichtung des Staates, zuvor die Schädigungen und Unzuträglichkeiten in der Preisbildung zu beseitigen.

Unter den gegenwärtigen Zeitverhältnissen gestalten sich die Probleme der Bodenbesteuerung besonders schwierig. Das bestehende System unserer städtischen Bodenentwicklung ist in allen seinen Teilen auf die Vorbedingung der Aufwärtsbewegung der Bodenwerte gegründet und es ist für die Interessenten selber nur erträglich unter der Voraussetzung einer aufsteigenden Wertbewegung. Dem gewerbsmäßigen Hausbesitz fehlte es seither vollständig an der wirtschaftlichen Kraft, einem Nachlassen geschweige denn einem Rückgang der Konjunktur standzuhalten; sicherlich sind es auch hier nicht die Gegner des Hausbesitzerstandes, die einen solchen Zustand zu ändern wünschen. Hinsichtlich der Bodenbesteuerung liegen die Verhältnisse so, daß für die Ermittelung des Handelswertes eines Vielwohnungshauses die Steuern restlos in die Berechnung einbezogen werden; sie bilden einen Bestandteil der Grundstücksausgaben, ganz wie die Hypothekenzinsen und sonstigen Unkosten, die durch den Grundstücksertrag gedeckt, d. h. auf die Mieter fortgewälzt werden müssen. Der Boden als solcher ist unter diesem System schlechthin der Besteuerung entzogen. Die Grund- und Gebäudesteuer ist hier keine Realsteuer mehr, sondern eine Personalsteuer, deren Verteilung obendrein dem Hausbesitzer überlassen bleibt und die Mieter in dem sozialpolitisch ungünstigsten Verhältnis trifft, nämlich prozentual zu der Miete.

Vgl. die Berechnungen „Städtische Bodenfragen“, S. 130f., aus denen sich ergibt, daß unter dem Mietskasernensystem von der Besteuerung des Grundbesitzes nicht einmal als von einer Fiktion die Rede sein kann.

Wenn die Ertragsberechnung des Grundstücks nicht mehr stimmt, — sei es, daß die Hypothekenzinsen oder die Abgaben und die Steuersätze sich erhöht haben, während die entsprechende Steigerung der

Wohnungsmieten noch nicht durchgeführt ist — so tritt die sogenannte Notlage des Hausbesitzes ein. Für diese Verhältnisse ist indes die Höhe der Besteuerung an sich keineswegs verantwortlich zu machen. Es wurde zuvor darauf hingewiesen, daß in den Ländern mit Flachbau und Kleinhaussystem, wie Belgien und England, Boden und Bodengeschäft steuerlich auf das stärkste belastet sind, wobei jedoch der Grundbesitz sich in gefestigter und sicherer Lage befindet. Nicht aus der Steuer, sondern aus dem Städtebausystem folgen die mit dem Konjunkturwechsel eintretenden Wirkungen. Das Vielwohnungshaus ist ein Übertragungshebel, der die dem Grundstück auferlegten Belastungen auf die Mieter abwälzt. Es ist richtig, daß diese bequeme Handhabe auch seitens der Gemeinden in ihrer Steuerpolitik gern genutzt worden ist. Die Heraufsetzung der Hausbesitzerbesteuerung ist ein einfaches Mittel der städtischen Einkommenserzielung, das indes bei Überspannung auch auf die Allgemeinheit ungünstig wirken muß.

Der Stand und die Wirkungen der Bodenbesteuerung erscheinen unter den bestehenden Verhältnissen wenig befriedigend. Als in Preußen durch die Steuerreform des Jahres 1893 das Gebiet der Grundbesitzbesteuerung den Gemeinden überlassen wurde, gelangte die Berliner Mietssteuer, der man eine erweisliche Verteuerung der Mieten nachgesagt hatte, zur Aufhebung. Ein Rückgang der Mieten ist allerdings nicht eingetreten; dagegen war die alte Mietssteuer im Vergleich zu den heutigen Formen der Steuerverteilung immer noch als ein sozialpolitisch durchdachtes System zu bezeichnen. Die Steuersätze waren wenigstens abgestuft, indem die Wohnungen bis zu 300 M. — damals ein viel bedeutenderer Teil des Bestandes — 3 %, die Mittelwohnungen 5 %, die Großwohnungen $6^2/_3$ % entrichteten. Bei dem in den nächsten Jahren zu erwartenden Steigen des gemeindlichen Steuerbedarfs wird die Fortbildung der Grundbesitzbesteuerung in einer sozial und finanztechnisch zureichenden Weise zu einer bedeutsamen Aufgabe. Wegen der Grundsteuer auf landwirtschaftlich genutztem Boden vgl. den Vorschlag von Prof. Aereboe, unten § 111.

Der Entwurf eines Grundwechselsteuergesetzes von 1919 zieht die verschiedenen Abgaben (Reich, Bundesstaaten und Gemeinden) zu einer einheitlichen Abgabe zusammen, an der die gegenwärtigen Steuerempfänger verhältnismäßig beteiligt werden sollen. Die beim Eigentumsübergang zu erhebende Grundwechselsteuer soll 4 v. H. des gemeinen Wertes betragen; die Steuer soll ferner in Höhe von 2 % erhoben werden, wenn bei gebundenen inländischen Grundstücken (Fideikommissen und ähnlichen Rechtseinrichtungen) oder bei Grundstücken, die im Eigentum von Aktiengesellschaften und anderen Personenvereinigungen, Anstalten oder Stiftungen stehen, 20 Jahre seit dem letzten steuerpflichtigen Besitzwechsel oder dem letztmaligen Eintritt der Steuerpflicht verflossen sind. Bei privatgeschäftlichen (nicht gemeinnützigen) Parzellierungen, „die auf völlige oder teilweise Zerschlagung der wirtschaftlichen Einheit eines Grundstücks gerichtet sind“, ist eine Erhöhung der Abgabe auf 6 % vorgesehen.

Beachtenswert sind die Formen der Bodenbesteuerung in Belgien. Neben einer Reihe von gemeindlichen Gebühren und Abgaben wird in einzelnen Städten wie in Antwerpen eine Steuer von Neubauten und Umbauten (Taxe sur les constructions et réconstructions) erhoben, die nach zehn Klassen abgestuft ist. Der volle Grundbetrag ist auf hochwertigem Innengelände zu entrichten; er ermäßigt sich um ein Zehntel für jede folgende Klasse und sinkt somit in der letzten Klasse auf den niedrigen Satz von einem Zehntel der Grundgebühr. Über die Wirkung der Steuer vgl. Eberstadt, Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen, S. 118. In Brüssel-Laeken wird die jährlich zu entrichtende Bürgersteigabgabe bei bebauten Grundstücken auf die Hälfte ermäßigt, um die Bebauung zu fördern und die Spekulation in baureifem Gelände zu erschweren; a. a. O. S. 51.

Literatur.

M. Brandts, Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage. Cöln 1893.

Ad. Wagner, Finanzwissenschaft, 3. Aufl., Teil 4. Leipzig 1899.

W. zur Nieden, Ausgestaltung der Grund- und Gebäudesteuer. Düsseldorf 1900.

C. Hugo, Die deutsche Städteverwaltung. Stuttgart 1901.

G. Sodoffsky, Die Wohnungs- und Mietssteuern. Jahresber. der Intern. Vereinigung f. vgl. Rechtswissenschaft u. Volkswirtschaftslehre 1905, VIII, S. 1.

Ad. Damaschke, Aufgaben der Gemeindepolitik, 5. Aufl. Jena 1905.

Rob. Brunhuber, Die Wertzuwachssteuer. Jena 1906.

J. V. Bredt, Der Wertzuwachs an Grundstücken. Berlin 1907.

Karl Keller, Die Besteuerung der Gebäude und Baustellen. Berlin 1907.

Kumpmann, Die Wertzuwachssteuer 1907.

H. Köppe, Die Zuwachssteuer. Jahrbuch der Bodenreform 1907.

Die Steuerreform in Bayern. Zeitschr. für Wohnungswesen in Bayern 1908, S. 20.

K. Weitpert, Die Steuern vom Immobilienbesitzwechsel. Gießen 1908.

Boldt, Die Wertzuwachssteuer, 3. Aufl. Dortmund 1909.

Stier-Somlo, Zur Wertzuwachssteuer. Conrads Jahrbücher 1909, S. 1 f.

Carl Köhne, Einkünfte der Gemeinden. Städtebaul. Vortr., Bd. III, H. 4. Berlin 1910.

Georg Haberland, Die Wertzuwachssteuer. Berlin 1910.

Reichstags-Drucksache 374, 12. Leg.-Per., II. Sess. 1910.

Strutz, Beitrag zur Reichswertzuwachssteuer. Berlin 1910.

Ferd. Haerecke, Der Wertzuwachssteuergedanke in Deutschland. Berlin 1915.

W. Loewenfeld, Schr. d. Zentrverb. d. Haus- u. Grundbes.-Ver. Spandau 1915.

Martin Wagner, Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten. Stuttgart 1917.

Sembritzky, Besteuerung in: Die Wohnungs- und Siedelungsfrage nach dem Kriege, S. 128. Stuttgart 1918.

Rud. Eberstadt, Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen. Jena 1919.

Jahrbuch der „Bodenreform“, herausg. von Ad. Damaschke.

Statist. Jahrb. deutscher Städte, herausg. von M. Neefe.

Finanz-Archiv, herausg. von Georg v. Schanz.

Sechster Teil.

Siedelungszerteilung. Verkehr. Ansiedelung. Ländliches Wohnungswesen.

Erster Abschnitt.

Die Verkehrsmittel.

A. Die Arten der Verkehrsmittel und die Verkehrsanlagen.

§ 99. Die während der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts einsetzende Schaffung neuzeitlicher Verkehrsmittel hat zunächst die Bevölkerung nach den Städten gezogen und der Anhäufung und Zusammenballung in den Industriezentren gedient. Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts beginnt die Ausbildung rein städtischer Verkehrslinien, die eine wesentliche Voraussetzung der Fortführung der Stadterweiterung und der städtischen Ausbreitung bilden. Die jüngste Entwicklung endlich hat das Verkehrswesen zu einem Hauptmittel gestaltet, um die Siedelungszerteilung — mit welchem Ausdruck wir wohl das Wort „Dezentralisation" wiedergeben können — zu fördern. Vom Standpunkt des Siedelungswesens haben wir die städtischen Verkehrsmittel in der Hauptsache zu betrachten.

Ausbau und Organisation der Verkehrsmittel bilden einen der bedeutsamsten Teile unseres Gebiets und werden oft als die Grundlage jeder Wohnungsbesserung bezeichnet. Man wird in der Tat allgemein die Regel aufstellen dürfen: Keine Bodenpolitik ohne Verkehrspolitik. Aber die Erfahrung zeigt, daß die Verkehrsmittel allein einen günstigen Einfluß auf das Wohnungswesen nicht auszuüben vermögen. Wir müssen vielmehr den Satz auch umkehren und zur Ergänzung sagen: Keine Verkehrspolitik ohne Bodenpolitik. Die einseitig aufgestellte Forderung des Ausbaues des Verkehrs ist für das Wohnungswesen unzureichend. Es ist uns wenig geholfen, wenn die Anlage von Verkehrsmitteln nichts weiter bewirkt, als daß die innenstädtischen Wohnungszustände nach den Außenbezirken und Vororten übertragen

werden. Wo das geschieht, ist eben — mögen die Verkehrsanlagen noch so gut sein — die Bodenpolitik eine fehlerhafte.

Die Einrichtungen für das städtische Verkehrswesen gliedern sich nach verschiedenen Gesichtspunkten. Zunächst scheidet man die städtischen öffentlichen Verkehrsmittel nach ihrer Anlage in zwangsläufige, die (wie Straßenbahn, Stadtbahn) an einen Schienenweg gebunden sind, und in freiläufige, die (wie Omnibus, Kraftwagen, Droschke) sich unabhängig von Schienengeleisen bewegen. Die zwangsläufigen Verkehrsmittel zerfallen weiter in Straßenbahnen oder genauer Straßenflächenbahnen, die regelmäßig die Oberfläche einer Straße benutzen, und in Stadtbahnen, die unabhängig von der Straßenoberfläche, sei es oberhalb oder unterhalb derselben, geführt werden (Hochbahnen bzw. Untergrundbahnen). Die neuere Technik hat hier weitere Scheidungen bewirkt, zunächst innerhalb der Untergrundbahnen; man unterscheidet Unterpflasterbahnen, die in geringer Tiefe unmittelbar unter dem Straßenpflaster angelegt werden, und Tiefbahnen, die in einer großen Tiefe von 20 Metern und darunter gebohrt werden (Londoner Röhrenbahnen, einzelne Teile der Pariser und der New Yorker Stadtbahn). Endlich werden neuerdings auch die Straßenbahnen auf Teilstrecken unterhalb der Straßenoberfläche geführt, durch Straßentunnels, als sogenannte Unterstraßenbahnen (Subways).

Hinsichtlich des Verkehrsgebiets ist zu unterscheiden einerseits der Stadtverkehr, der das eigentliche, politisch oder städtebaulich abgegrenzte Gebiet einer städtischen Siedelung bedient; andererseits der die erweiterten Beziehungen umfassende Verkehr, den wir als „Umkreisverkehr" bezeichnen können (Vororts- und Nachbarortsverkehr), und der Fernverkehr.

Öffentliche Verkehrsmittel für gemeinsame Personenbeförderung — Omnibus — wurden in den europäischen Großstädten schon in den ersten Jahrzehnten des 19. Jahrhunderts eingeführt (1819 Paris, 1829 London). Mit der Anlage zwangsläufiger Straßenbahnen — Trambahnen, zunächst mit Pferdebetrieb — ist Amerika vorangegangen (1832 New York—Harlemlinie). In Berlin wurde die erste Straßenbahn, Linie Berlin—Charlottenburg, 1865 erbaut. In London wurde ein von dem Amerikaner Francis Train im Jahre 1861 gelegtes Trambahngeleis als unpraktisch bald wieder entfernt. Seit dem Ende der 90er Jahre erfolgte allgemein die Umwandlung des Pferdebetriebes der Straßenbahnen in elektrischen Betrieb, und eine weitere Ausdehnung des inzwischen schon zu großer Bedeutung angewachsenen Verkehrsmittels war die Folge.

Die Ausbildung der von der Straße unabhängigen Verkehrslinien ist zuerst in England, und zwar in London unternommen worden. Straßenbahnen waren im Innenbezirk von London, als dem Verkehr hinderlich, bis in die neuere Zeit nicht zugelassen; der Nahverkehr der Eisenbahnen, obwohl stark ausgebildet und bis in die Mitte der City

vorgeschoben, konnte den Bedürfnissen nicht genügen, so daß der Plan einer Untergrundbahn 1861—1863 verwirklicht wurde. Die erste Hochbahn wurde in New York i. J. 1878 dem Verkehr übergeben. Die Berliner Hochbahn wurde i. J. 1902, die Wiener Stadtbahn 1898—1899 eröffnet. In Elberfeld-Barmen wurde 1901 als eigenartige Form des städtischen Verkehrsmittels eine Schwebebahn angelegt (von E. Langen), die sich gut bewährt. Die Bahn benutzt für den größten Teil der Streckenführung das Flußbett der Wupper, in dem die eisernen Stützen des hochliegenden Bahnkörpers eingebaut sind. Gleislose Straßenbahnen (die den elektrischen Strom von einer Drahtleitung abnehmen, im übrigen aber sich frei auf dem Straßenpflaster fortbewegen) sind in einzelnen Städten eingeführt worden, so in Ludwigsburg, wo indes das wirtschaftliche Ergebnis ein ungünstiges war.

Wo eine Untergrundbahn nicht unter das öffentliche Straßenland geführt werden kann, sondern private Grundstücke unterfahren muß, werden die Kosten der Anlage stark erhöht. In London ist man deshalb zu dem System der Tiefbahnen übergegangen, die in einer großen Tiefe von ca. 70 Fuß angelegt werden. Die Bodenbeschaffenheit — fester Untergrund — ist in London der Anlage von tiefen Tunneln günstig. Die Fahrgäste werden durch Aufzüge hinab- und hinaufbefördert. Auch in Paris sind Teile der Stadtbahn (Kreuzungsstrecken) als Tiefbahnen angelegt.

Der Umkreisverkehr, für das Siedelungswesen von wesentlicher Bedeutung, obliegt in der Hauptsache den Eisenbahnen und den Kleinbahnen. Die Eisenbahnen vermitteln auf ihren Lokallinien den Verkehr mit den städtischen Außenbezirken und Vororten. Bei einer richtigen Fahrpreispolitik können indes (wie in Belgien) die Eisenbahnen die Möglichkeit gewähren, daß die berufstätigen Personen ihren ständigen Wohnsitz auf dem Lande unverändert beibehalten und selbst aus größeren Entfernungen zur Arbeit nach dem Beschäftigungsort fahren.

Die in der Nähe von Großstädten und in Industriebezirken angelegten Kleinbahnen dienen gleichfalls dem Zweck, die in der Umgebung ansässigen oder wohnhaften Arbeiter nach der Stadt oder nach einem Industriebezirk zu befördern. Die neuere großstädtische Entwicklung hat zu dem Bau von Städtebahnen geführt, die zwischen Großstädten eine häufige Fahrgelegenheit mit kontinuierlicher Zugfolge bieten und dem zwischenstädtischen Verkehr dienen. In Nordamerika haben sich die Städtebahnen zu engeren Verbindungen von Großstädten entwickelt in dem Gebiet von Chicago, Philadelphia u. a. (Wittig, Weltstädte, S. 55). In England haben Bahnen im Umkreis der Großstädte, wie Liverpool und Manchester, den Betrieb und die Zugfolge von Städtebahnen. In Deutschland ist der Bau von Städtebahnen begonnen mit der Linie Cöln—Bonn. Vorarbeiten sind unternommen für die Linie Cöln—Düsseldorf. In Holland ist als zwischenstädtische Bahn die elektrische Schnellbahn Rotterdam—Haag—Scheveningen zu nennen.

In der Beförderungsweise kommt für einzelne Großstädte (wie Hamburg und einzelne rheinische Städte, im Auslande London, New York usw.) dem Wasserverkehr auch für die Wohnbevölkerung eine gewisse Bedeutung zu, während im allgemeinen für den Personenverkehr nur die zu Land betriebenen Verkehrsmittel in Betracht zu ziehen sind.

Die Ausgestaltung der städtischen Verkehrsmittel ist während des jüngsten Abschnittes des Städtebaues stückweise erfolgt, und keine Stadt hat hierbei ein von Anfang an feststehendes Programm durchgeführt. Eine planmäßige Einheitlichkeit des städtischen Verkehrswesens ist unter diesen Voraussetzungen bisher nur in beschränktem Umfang erreichbar gewesen; dagegen sind durch Verschmelzung verschiedener Gesellschaften, durch Vereinbarungen und öffentliche Organisationen große Fortschritte im Betrieb erzielt worden; während zugleich die Formen der gemeinwirtschaftlichen Unternehmungen gegenüber den privaten an Ausdehnung gewinnen.

Die Anlage städtischer Verkehrseinrichtungen war in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts allgemein Sache des Privatkapitals. Hinsichtlich der städtischen Straßenbahnen tritt in den 90er Jahren ein Umschwung ein und die gemeindliche Unternehmung zeigt namentlich in Deutschland, Holland, Skandinavien, England größere Verbreitung. Vielfach befinden sich noch heute der Stadtverkehr und der Umkreis- und Fernverkehr in der Hand verschiedener Unternehmungen, wenn auch im einzelnen (wie in London) eine Vereinheitlichung des Betriebs und der Fahrtausweise durchgeführt worden ist. In weitgehender Weise wurden in Boston das Tarifwesen und der Betrieb durch das städtische Verkehrsamt geregelt. Der Zusammenschluß der Nahverkehrsmittel einer Großstadt — Hochbahn, Straßenbahn und Flußschiffahrt — zu einem gemischtwirtschaftlichen Betrieb unter Beteiligung der Staatsverwaltung wurde in Hamburg 1918 durchgeführt; Ztrbl. d. Bauverw., 9. März 1918, S. 104.

In der Entwicklung des städtischen Verkehrs beginnt ein neuer Abschnitt mit der elektrischen Betriebskraft, die eine Reihe bedeutsamer Vervollkommnungen für das städtische Verkehrswesen brachte (Fortfall der Rauchentwicklung, schnelleres Anfahren und Anhalten; Möglichkeit, größere Steigungen und engere Kurven zu nehmen; s. Wittig, Weltstädte, S. 6; Kemmann, Londoner Verkehr, S. 39). — Eine weitere Umbildung vollzieht sich neuerdings in dem Verkehrswesen der Städte Englands und Amerikas, indem der Grundsatz des „rapid transit“ weiter durchgeführt wird. Der Verkehr von den Außenbezirken nach dem Stadtinnern soll allgemein (auf zahlreichen Einzelstrecken ist dies schon jetzt erreicht) als Schnellverkehr organisiert werden, indem die örtlichen Verkehrslinien, ganz abgesehen von dem gesondert geführten Betrieb der Fernlinien, viergeleisig ausgebaut werden. Auf dem einen örtlichen Geleisepaare verkehren die Züge, die jede einzelne Stadtbahnstation bedienen; auf dem zweiten Paar laufen die örtlichen Schnellzüge, die den Schnellverkehr von der Stadtmitte nach den Außenbezirken besorgen. Die neue Stadtlängsbahn von New York ist bereits nach diesem System angelegt. In London sind die Vorortslinien der Eisenbahnen längst viergeleisig ausgebaut. Vorortschnellzüge, für das Wohnungswesen von höchster Bedeutung, laufen auf allen Vorortslinien bis zu den Endbahnhöfen in der Stadtmitte. Die Meinung der maßgebenden technischen und administrativen Kreise geht gegenwärtig dahin, daß Schnellverkehrslinien von der Stadtmitte Londons auch nach solchen

Bezirken gebaut werden sollen, die bis jetzt keine oder nur eine spärliche städtische Besiedelung aufzuweisen haben, und daß für den Betrieb solcher Linien nötigenfalls eine zeitweilige Beihilfe aus öffentlichen Geldern gewährt werden solle (Royal Commission Report, Bd. I, S. 14 und 78). — Wegen des Verkehrsbereichs s. unten.

Stadtbahnen und Stadtschnellbahnen sind zur Ausführung gelangt in Berlin, Hamburg, Elberfeld-Barmen, Wien, London, Liverpool, Paris, New York (Kapitalbeteiligung der Stadt), Boston (weitgehende Vereinheitlichung des Betriebes und der Fahrpreise), Chicago, Philadelphia, Buenos-Ayres; die Genehmigung ist erteilt für Madrid.

Das Bedürfnis nach Verkehrserleichterungen ist in den engräumig gebauten Großstädten kein geringeres als in den weiträumigen. Man dürfte vielleicht theoretischerweise vermuten, daß die Zusammenpferchung der Menschen eine Wegeersparnis bedeute. In Wirklichkeit ist dies indes keineswegs der Fall. Wohnstätte und Arbeitsstätte fallen heute für die Mehrzahl der Bevölkerung vollständig auseinander, in Berlin ganz ebenso wie in London oder Chicago. Die Bewohner der Mietskasernen in unseren Großstädten sind gezwungen, für Erwerb und Haushalt Wege zurückzulegen, ganz ebenso wie die Bewohner von Camdentown oder Hampstead.

Vergleichsziffern für Großstädte mit verschiedener Bebauungsdichte gibt der Bericht der Königlichen Kommission für das Londoner Verkehrswesen vom Jahre 1905 (a. a. O. S. 6):

Beförderungsziffern der örtlichen Verkehrsmittel (Stadtbahnen, Straßenbahnen, Omnibusse) auf das Jahr und auf den Kopf der Bevölkerung berechnet.

New York	Berlin	Paris	London (ohne Stadtverkehr der Hauptbahnen)
300	270	200	170—200

Die Zahlen können auf Vollständigkeit keinen Anspruch machen; sie zeigen aber, daß das Verkehrsbedürfnis in Berlin, der intensivst gebauten unter diesen Großstädten, mindestens ebenso groß ist wie das der extensiv gebauten Großstädte. Auch in der Beförderungszeit steht die intensiv gebaute Stadt sicherlich nicht besser da wie die extensiv gebaute. Die Zeit, die ein Berliner gebraucht, um an seine Arbeitsstätte zu gelangen, dürfte durchschnittlich auf mindestens 45 Minuten, im einzelnen noch viel höher, zu veranschlagen sein (Clemens Heiß, Wohnungsreform, S. 111; Eberstadt, Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, S. 116 f.).

Über die ältere Berliner Auffassung vom Verkehrswesen vgl. meine „Berliner Kommunalreform“ (1892, Städt. Bodenfragen, S. 84 f.). Die damaligen Anschauungen auf dem Gebiete des Verkehrswesens sind zum Glück aus der Stadtverwaltung verschwunden, und man mag sich kaum erinnern, welche Meinungen zu jener Zeit die Herrschaft besaßen. Die Hindernisse, die die heutige Verkehrspolitik in Berlin findet, gehen in ihrer Grundlage auf die damalige Zeit zurück, und man kann nur wünschen, daß sie vollständig beseitigt werden.

Für die eigentlichen Stadtlinien in London, Paris und Berlin seien folgende Ziffern für 1910/12 wiedergegeben:

Tabelle 29.

	Länge km	Anzahl Halte-stellen	Kapital Millionen M.	Fahrgeldeinnahme auf 1 Person 1910—1912
Stadtbahnen				
Groß-London				
Central	10,0	14	78,52	14,25
City und South	11,8	15	59,48	13,6
Gr. North und City . .	5,6	6	41,68	12,5
Bakerloo	6,7	11	}	}
Hampstead	12,8	16	325,38	14,0
Piccadilly Brompt . . .	14,7	22	}	}
Metropol	44,2	29	385,50	14,0[2])
District	39,7	38	269,65	14,8[2])
North London	17,9	18	78,44	11,3[2])
Waterl. City	2,6	2	[1])	13,3[2])
	166,0	171		
East London	6,5	6	115,80	
Verschiedene Linien . .	84,4	52	—	
	256,9	229	1533,78[3])	
Nahverkehrslinien der Hauptbahnen innerhalb Groß-London	803,2	389		
		618		
Paris				
Metro	77,9		140,0	11,2
Nord-Süd	10,8		104,6	
Berlin				
Stadt- und Ringbahn . .	57,7			7,5
Hochbahn	37,5		170,1[4])	13,2
Nord-Südbahn (im Bau) .	10,5		81,2	—
Allg. Elektrizitäts-Ges. (dgl.)	9,5		—	

Die auf London bezüglichen Angaben aus London County Council Statistics Bd. XXII, S. 420 f.; die übrigen zum Teil nach Kemmann, Fahrpreise der Stadtschnellbahnen.

---

1) Seit 1907 von der Südwestbahn erworben.

2) Für die III. Klasse, die den Hauptteil des Verkehrs umfaßt, die übrigen Stadtbahnen haben nur eine Klasse.

3) Aufgewendetes Kapital (A.-K. und Schuldverschreibungen) der Londoner Stadtbahnen für 1910.

4) Eigentumslinien der Hoch- und Untergrundbahn 27,4 km; Kosten des Bahnkörpers 106,7 Mill., Kraftwerk und Betriebsmittel 31,3 Mill., Anlagekosten je Bahn-km 5,02 Mill. Anschlußlinien (Schöneberg, Wilmersdorf, Dahlem) 10,1 km; Anlagekosten je Bahn-km 3,23 Mill., ausschließlich Kraftwerk und Betriebsmittel, die in den Zahlen des Eigentumsnetzes enthalten sind (freundliche Mitteilung der Hoch- und Untergrundbahn-Gesellschaft).

Bei einem Vergleich der Zahlen ist die Verschiedenheit der städtebaulichen Voraussetzungen und der Linienführung der Bahnen in Betracht zu ziehen. In London wird, trotz der von keiner anderen Stadt erreichten Entwicklung der eigentlichen Stadtbahnen, der städtische Verkehr doch in umfassendster Weise durch die Stadt- und Vorortslinien der großen Hauptbahnen besorgt; die Zahl aller Haltestellen der Londoner Stadtbahnen beträgt 229, während die von den Hauptbahnen im Groß-Londoner Stadtverkehr betriebenen Haltestellen die weit höhere Ziffer von 389 erreichen. Die in die Innenstadt eingeführten und in der City mündenden Eisenbahnen (Liverpoolstreet, Fenchurchstreet, Cannonstreet usw.) sind zum Teil als regelrechte Stadtbahnen anzusehen, die auf ihren meist viergeleisig ausgebauten Strecken dem Verkehr der von ihnen durchschnittenen dicht bevölkerten Stadtbezirke dienen. Die Eisenbahngesellschaften sind es ferner, von denen in der Hauptsache der mächtige Vorortsverkehr von Greater London geleistet wird.

Paris hat erst seit 1900 sein Stadtbahnnetz ausgebaut; in Berlin ist der i. J. 1884 eröffneten Stadtbahn i. J. 1902 die Hoch- und Untergrundbahn hinzugetreten, während die Unternehmungen der städtischen Nord-Südbahn und der Allg. Elektrizitätsgesellschaft sich im Bau befinden. Die Fahrpreise der Tab. 29 haben sich in Berlin 1919 um mehr als das Doppelte erhöht. Zu erwähnen ist noch, daß in den nordamerikanischen Großstädten die Fahrpreise zumeist allgemein auf 5 Cents = 21 Pfennige für die Person festgesetzt werden.

§ 100. Während der großstädtische Verkehr rasch fahrende und rasch fördernde Verkehrsmittel verlangt, die unabhängig von der Straße sind, ist doch das an die Straße gebundene Verkehrsmittel (Straßenbahn, Kraftwagen, Omnibus) in der Großstadt keineswegs entbehrlich, sondern es behält auch bei dem bestgestalteten Schnellverkehr seine besondere Bedeutung. Die seitherige Entwicklung hat bewiesen, daß die auf eigenem Bahnkörper geführten Schnellverkehrslinien (Stadtbahnen, Eisenbahnen usw.) nicht die Wirkung haben, den Verkehr von der Straße wegzuziehen, sondern daß nach wie vor ein Bedürfnis für die in den Straßen verkehrenden Beförderungsmittel bestehen bleibt. Im einzelnen zeigt es sich sogar, daß die Straßenverkehrsmittel durch den Ausbau der unabhängig von der Straße angelegten Linien nicht nur keine Beeinträchtigung erleiden, sondern u. U. einen Zuwachs des Verkehrs empfangen. Fehlerhaft dagegen ist die Ordnung des Verkehrswesens, die den Straßenbahnen diejenigen Leistungen zuweist, die der Schnellverkehr zu erfüllen hat.

„Auch auf mittlere Entfernungen wird die Straßenbahn der Eisenbahn bei mäßigen Fahrpreisen vielfach vorgezogen: auf Entfernungen von 8—10 km tritt sie noch siegreich gegen die Eisenbahn auf und sogar auf Strecken von 13—16 km vermögen durchlaufende Straßenbahnlinien in breiteren Straßen, in denen schneller gefahren werden darf, den Eisenbahnen standzuhalten." (Kemmann, Der Londoner Verkehr, Berlin 1909, S. 33.)

Auf die Einheit von 1 Million Einwohner zurückgeführt, ergeben sich an Straßenbahnstrecken für das Jahr 1905 in

London	Paris	Berlin
67,5 km	106,0 km	116,6 km

Straßenbahn auf je 1 Million Einwohner. Auch dieser Vergleich indes zeigt nicht die richtigen Verhältnisse; denn da er nur die Streckenlänge an sich, nicht aber die Frequenz berücksichtigt, gibt er kein zutreffendes Bild von der verschiedenartigen Bedeutung und Benutzung der Straßenbahnen in den drei Großstädten. Berlin besitzt nicht nur der Streckenlänge nach das größte Straßenbahnnetz, sondern den Straßenbahnlinien fällt hier, infolge ihrer Lage, der größte Teil des städtischen Verkehrs überhaupt zu. Die Berliner Straßenbahnstrecken führen durch die Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt und werden in einer nahezu ununterbrochenen Wagenfolge befahren, während die Straßenbahnen in London erst in den letzten Jahren in der Innenstadt zugelassen wurden und auch in Paris nur einen Teil der innenstädtischen Straßen befahren. In Berlin bildet die Straßenbahn das Hauptverkehrsmittel innerhalb der Großstadt; in London dagegen besorgte seither die Straßenbahn den Verkehr der äußeren Bezirke und dringt erst in neuerer Zeit auf einzelnen Strecken in den inneren Stadtkern ein.

Für die Durchkreuzung von Hauptstraßenzügen, in denen die Anlage von Straßenbahnen nicht angängig ist, wird neuerdings die unterirdische Führung der Bahnlinie (Unterstraßenbahn) angewandt. Das Londoner County Council, das die meisten der Londoner Straßenbahnen betreibt und sie zu einer großen Bedeutung entwickelt hat, benutzte die Durchlegung einer neuen Straße, des „Kingsway“, um eine Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Straßenbahnnetz vermittelst eines Straßenbahntunnels herzustellen. Die Straßenbahn tritt am Thames Embankment in einen Tunnel, unterfährt die großen Verkehrsadern des Strand und High Holborn und steigt jenseits dieser Straße in einer Rampe zur Straßenoberfläche empor, von wo die Bahn als Straßendammbahn nach Kingscross weiterführt. In gleicher Weise wurde in Berlin 1917 die Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Straßenbahnnetz durch Anlegung eines viergeleisigen, die Straße Unter den Linden durchquerenden Straßenbahntunnels hergestellt. — Zur Verbindung der beiden Elbufer wurde in Hamburg der Elbtunnel in Tiefe von 21 m erbaut, bei dem für die Hinab- und Heraufbeförderung von Personen und Fuhrwerken Aufzüge verwendet werden.

Für den örtlichen Verkehr in Berlin vgl. die folgende Tabelle 30. Ein Vergleich zwischen den Jahren 1882 und 1913 ergibt, daß die Steigerung des Verkehrs in einem Umfang erfolgt ist, der über das Maß der Bevölkerungszunahme weit hinausgeht, auch wenn wir, was selbstverständlich erforderlich ist, das Wachstum der Nachbar- und Vorortgemeinden für die Steigerung des Berliner Verkehrs berücksichtigen. Die an die Straße gebundenen Verkehrsmittel zeigen die stärkste Entwicklung. Die neueren Verkehrsmittel haben übrigens nicht vermocht, die alten, wie den Omnibus und selbst nicht den Torwagen, zu verdrängen. In dem Droschkenverkehr ist dagegen mit dem Auftreten der Kraftdroschke eine vollständige Umwandlung eingetreten.

Die Kriegsentwicklung hat in dem großstädtischen Verkehr allgemein große Verschiebungen hervorgebracht, für die uns die unteren Reihen der Tabelle 30 ein bemerkenswertes — allerdings bezüglich eines großen Verkehrsmittels, der Stadt- und Ringbahn, unvollständiges — Material bieten. Im ganzen zeigt sich nach dem allgemeinen Rückgang des ersten Kriegsjahres 1914 ein um so stärkeres Anwachsen des städtischen Verkehrs. Die privaten Beförderungsmittel, Kraft- und Pferdedroschken, haben sich nach Zahl und Leistung bedeutend vermindert. Eine besonders starke Abnahme ergibt sich bei dem Omnibusverkehr, der die vor Kriegsausbruch innegehabte Stelle eingebüßt hat. Die Straßenbahn zeigt nach einer vorübergehenden Abnahme des Jahres 1914 eine außerordentliche Steigerung des Verkehrs, die indes nochmals von der Hoch- und Untergrundbahn übertroffen wird. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß ein Stillstand oder Rückgang der Bevölkerung eingetreten ist; vor allem aber, daß die großen Verkehrsunternehmungen notgedrungenerweise infolge der Einberufungen ihren Betrieb wesentlich einschränken mußten. Es fehlte an Personal für den Fahrdienst, ferner an Arbeitskräften für die erforderliche Instandhaltung des rollenden Materials.

Tabelle 30.

Jahr (31. Dez.)	Pferdedroschken	Kraftdroschken	Torwagen	Omnibus		Beförderte Personen				Bevölkerung[1])
						Omnibus	Straßenbahn	Stadt- und Ringbahn	Hoch- und Untergrundbahn	
1865	2260		358	192		—	—	—	—	657 678
1866	2423		316	208		12 502 337	960 551	—	—	665 632
1872	3907		282	130		12 654 105	2 517 645	—	—	864 255
1882	4128		313	134		13 696 560	65 218 792	9 347 850	—	1 196 205
1895	7190		232	362		37 414 505	164 350 565	65 166 797	—	1 678 924
1902	8085		114	726		78 670 498	342 775 474	77 268 634	18 800 000[2])	1 911 665
1906	8315	801	94	965		134 966 214	443 118 016	138 525 187	37 805 884	2 091 299
				P	K[3])					
1910	6323	1970	90	778	173	145 993 510	549 029 560	163 975 774	56 982 013	2 071 907
1913	3320	2218	88	668	233	169 655 083	623 113 425	167 737 968	73 098 855	2 079 156
1914	3082	2437	95	569	293	151 361 055	529 942 723	144 823 259	79 176 230	1 945 684
1915	1904	1504	64	562	108	95 023 982	589 511 932	[4])	71 609 075	1 835 094
1916	1876	1578	61	533	110	72 152 864	678 874 925	[4])	92 632 639	—
1917	1352	568	64	129	3	33 166 756	830 086 453	—	111 504 601	—
1918	1375	448	67	23	2[5])	7 804 862	976 157 684	—	116 315 203	—

Für die Erklärung der trotzdem eingetretenen großen Verkehrssteigerung bei Straßenbahn und Hochbahn ist eine Reihe von Umständen heranzuziehen. Einen entsprechenden Zuwachs hat zunächst der starke Rückgang des Omnibusverkehrs gebracht, wenn auch nicht mit der vollen Ziffer des hier entstandenen Ausfalls; denn der Pferdeomnibus

1) Berlin und Vororte im Umkreis von 15 km 1875 1 132 536, 1900 2 708 318, 1910 3 707 716 Einwohner. — 2) Eröffnung Februar 1902. — 3) P = Pferde-, K = Kraftomnibus. — 4) Auf der Stadt- und Ringbahn hat in den Jahren 1915 f. keine Personenzählung stattgefunden. — 5) Im Jahre 1919 wurde eine Anzahl Kraftomnibusse neu eingestellt.

wurde in erheblichem Umfang für die kleinen 5-Pfennigstrecken benutzt; nach deren Fortfall gewöhnte sich die Bevölkerung vielfach, die kürzeren Wege zu Fuß zurückzulegen. Von der Stadt- und Ringbahn ist ferner infolge der Verkehrsbeschränkungen eine gewisse Abwanderung nach den anderen Verkehrsmitteln erfolgt. In der Hauptsache dürfte indes die starke Verkehrszunahme bei Straßen- und Hochbahn durch die Umstellung des gewerblichen Lebens (Übergang zur Kriegs- und Rüstungsindustrie) zu erklären sein, der die gesteigerte Notwendigkeit der Fahrten für die Besorgung von Lebensmitteln und Haushaltsbedürfnissen hinzutrat. Die gleichen Einwirkungen auf den Betrieb der Verkehrsmittel haben sich im Gefolge der Kriegsereignisse auch in anderen Großstädten eingestellt. Die Überlastung der Verkehrsmittel ist nach Kriegsabschluß zunächst bestehen geblieben. Aus London wird noch in Berichten d. J. 1919 über das Versagen und die Unzulänglichkeit der Verkehrsmittel geklagt; die Ursachen sind die gleichen wie die obengenannten, vermehrte Teilnahme der Bevölkerung am Verkehr und Mangel an geschulten Arbeitskräften für die Instandhaltung des Verkehrsmaterials.

Für London ergeben sich folgende Ziffern einzelner Verkehrsmittel:

Tabelle 31.

	Stadtbahnen, ohne den Stadtverkehr der Hauptbahnen	Straßenbahnen	Omnibusse	Bevölkerung	Fahrten auf 1 Einwohner
1867	40 547 398	—	41 424 428	3 605 510	22,7
1881	139 233 690	72 038 962	58 389 997	4 766 661	56,6
1901	236 506 162	340 772 414	269 933 759	6 581 402	128,7
1911	436 498 785	821 819 741	346 000 000	7 251 358	221,2

Die Zahlen sind indes nur als Teilziffern zu betrachten, da die Stadtlinien der Hauptbahnen (oben S. 446) fehlen. Die Angaben für die Omnibuslinien enthalten ferner nur die Ziffern der großen Gesellschaften. Beachtenswert ist, daß von 1867 bis 1911 die Bevölkerung sich verdoppelt, die Zahl der Fahrten dagegen verzehnfacht hat; ein Beweis für die großen Umwälzungen in der großstädtischen Besiedelung wie für die Bedeutung des Ausbaus der Verkehrsmittel. —

Der Autoomnibusverkehr gewinnt eine steigende Bedeutung, die in den Ziffern der Tabellen 30 (Friedensjahre) und 31 hervortritt. An Autoomnibus-Stadtlinien (Autofernlinien s. unten) waren in Berlin im Jahre 1911 rund 70 km Streckenlänge in Betrieb. Zu großer Bedeutung hat sich der Autoomnibus im Londoner Stadtverkehr entwickelt; der Betrieb umfaßte im Jahre 1909 1049, im Jahre 1912 2527 Kraftomnibusse und eine Streckenlänge von 561 km. Die Zahl der täglich beförderten Personen betrug im Jahre 1912 bei der Straßenbahn 2250000, bei dem Kraftomnibus (Motorcar) dagegen bereits 1850000, so daß dieser in der Verkehrsleistung nahezu an die Straßenbahn heranreicht, wobei indes zu bemerken ist, daß dem Kraftomnibus die der Straßenbahn verschlossenen inneren Hauptverkehrsstraßen, wie Oxfordstreet, Piccadilly usw. freigegeben sind. Die Fahrgäste scheinen übrigens den Kraftomnibus gegenüber der elektrischen Straßenbahn zu bevorzugen; Shrapnell-Smith, a. a. O., Bericht Nr. 106.

B. Technische und wirtschaftliche Gestaltung der städtischen Verkehrsmittel.

§ 101. Die Vorsorge für städtische Verkehrsmittel, die wir heute für einen der wichtigsten Bestandteile unseres Siedelungswesens halten, war dem neuen Städtebau zunächst vollständig fremd und fand in den kontinentalen Städten auch bei der weiteren Entwicklung Jahrzehnte hindurch keine zureichende Berücksichtigung. Als in den 50er Jahren des 19. Jahrhunderts das monumentale System unseres Städtebaues sich ausbildete, war von den Bedürfnissen des Verkehrs, wie wir wissen, recht viel die Rede; aber man verstand darunter im Städtebau des festländischen Europa lediglich die Schaffung breiter Straßen. Die Eisenbahnen waren vorhanden; aber ihre Bedeutung für den eigentlichen Städtebau sah man auf dem Festlande in der Hauptsache darin, daß sie zur Anlegung eines stattlichen Bahnhofsgebäudes oder einer der imponierenden „Bahnhofsstraßen" Anlaß gaben. Erst spät wurde hier das Wesen der neuen Technik für den städtischen Verkehr und die Ansiedelung erkannt. Den folgenden Jahrzehnten blieb außerordentlich viel nachzuholen; in dem Stadtkern sowohl, wie in den großen, seit den 60er Jahren emporgewachsenen Stadterweiterungen — die inzwischen vielfach zur Innenstadt geworden waren — fehlte es an jeder Vorkehrung für die Einführung von neuzeitlichen Verkehrslinien.

Mit dem raschen Wachstum und der Ausbreitung der Städte sind inzwischen zahlreiche Aufgaben der Verkehrsentwicklung neu hinzugetreten. Als Hauptgebiete in der Behandlung des Verkehrswesens der Gegenwart lassen sich unterscheiden: a) der Umkreis- und Fernverkehr, b) der städtische Schnellverkehr, c) das innenstädtische Verkehrswesen, d) der Waren- und Güterverkehr, e) die neueren Fragen der Tarifgestaltung.

Unter den vorgenannten Gebieten sind die Einrichtungen für den Umkreis- und Fernverkehr wohl in umfangreichster Weise ausgebaut worden. Die Hauptbahnen wurden für den städtischen Verkehr dienstbar gemacht; Neben- und Kleinbahnen wurden in großer Zahl angelegt. In einzelnen Großstädten, namentlich in Deutschland, England, Nordamerika sind die Fernbahnstrecken in das Stadtinnere eingeführt, wobei eine vollständige Durchquerung des Stadtkerns durch die Fernzüge erfolgt. Mit der Verkehrspolitik wurde in einigen Ländern systematisch eine Siedelungspolitik verbunden. Ein weiterer Ausbau der Einrichtungen ist anzustreben, wobei auf eine raschere Beförderung durch Eilzüge im Umkreisverkehr Rücksicht zu nehmen ist.

Die Verbindung von Verkehrs- und Siedelungspolitik hat die weiteste Ausbildung in Belgien erfahren; s. oben S. 85 und Mahaim, Abonnements ouvriers; Eberstadt, Neue Studien, Bd. I; Derselbe, Klein-

wohnungen in Brüssel und Antwerpen. Über den Umkreisverkehr in Deutschland vgl. Heiß, Wohnungsreform, Petersen, Verkehrsaufgaben; Holland: Eberstadt, Städtebau Holland; England: Royal Commission on Land Traffic; einzelne Städte s. Kemmann, verschiedene Beiträge in Enzyklopädie des Eisenbahnwesens, 2. Aufl.

Zu der Entwicklung des Automobilomnibusverkehrs auf Landstraßen bringen Hörburger und Schwabe Angaben, die sich hauptsächlich auf Überlandlinien beziehen; III. Internat. Straßenkongreß, London 1913, Bericht Nr. 102. Die Reichspostlinien hatten i. J. 1910 eine Ausdehnung von 222 km, die indes bis zum Kriegsausbruch eine wesentliche Steigerung erfahren hatte. In Bayern befanden sich i. J. 1911 bei der Postverwaltung im Betrieb 675 km ganzjährige und 407 km Sommerlinien; hierzu eine Reihe von privaten Unternehmern betriebener Verbindungen. In Württemberg bestanden i. J. 1911 65 km staatliche und eine Anzahl privater Autolinien. Baden zählte i. J. 1911 416 km von privaten Unternehmern eingerichteter Autolinien. — Bezüglich der unter den Stadtverkehr gerechneten Autolinien s. oben S. 449. — Die Anlage von besonderen Autostraßen ist neuerdings mehrfach unternommen worden. Solche Straßen kommen nicht nur für den Luxusverkehr, sondern auch für den der Allgemeinheit dienenden Motoromnibusverkehr in Betracht. Vgl. Frey, Zentralbl. d. Bauverw. 1915, S. 605.

Hinsichtlich des städtischen Schnellverkehrs wird anscheinend in der Praxis die Anschauung vertreten, daß besondere schnellfahrende Stadtbahnen erst bei einer städtischen Bevölkerung von 1 Million Einwohnern lohnend werden. Die Grenze bedarf heute einer wesentlichen Herabsetzung. In Liverpool wurden städtische Schnellbahnen erbaut, als die Bevölkerung erst 750000 Einwohner zählte. Auch die Stadt Hamburg hatte, als der Bau der Hochbahn unternommen wurde, die Einwohnerzahl von 800000 nicht erheblich überschritten. Für die Anlegung städtischer Schnellbahnen mit eigenem Bahnkörper ist bereits bei einer Großstadtsiedelung von weniger als $^3/_4$ Millionen Einwohnern das Bedürfnis und die Ertragsmöglichkeit gegeben, namentlich, wo die Verbindung auf Nachbarstädte ausgedehnt werden kann. Für die Einträglichkeit des Unternehmens sind die Kosten des angewandten Bausystems von wesentlichem Einfluß, wobei in der Wahl der Bauform die Aufgabe der Durchleitung durch den Stadtkern in Betracht zu ziehen ist.

Als Durchschnitte für die Anlagekosten städtischer Verkehrsmittel lassen sich (Preise vor dem Kriegsausbruch) etwa angeben:

für 1 km Doppelgleis		
Straßenbahnen mit Oberleitung . .	200—400000	M.
„ „ Unterleitung .	500000	„
Damm- und Einschnittbahnen . .	1—1,15 Mill.	„
Schwebebahnen	1,15—1,5 „	„
Hochbahnen	3 „	„
Untergrundbahnen	6 „	„

Der Bau von Untergrundbahnen (die innenstädtischen Strecken überschreiten den obigen Durchschnitt bedeutend) ist so kostspielig, daß niedrige Tarife, wie sie im Interesse der Bevölkerung und des Wohnungswesens erwünscht sind, hier kaum oder nur unter Gewährung von Zuschüssen möglich sind. Vgl. hierzu Wittig, Weltstädte, S. 75: „Man wird also die teuerste Form der Schnellbahn, die Untergrundbahn, mit wirtschaftlichem Erfolg nur bei dichtestem Verkehr in Anwendung bringen dürfen, bei mäßigerem Verkehr aber weniger kostspielige Ausführungen wählen müssen, also Hochbahnen und Schwebebahnen und in Außengebieten Einschnittbahnen und Dammbahnen." — In Groß-Berlin ist neuerdings seitens der beteiligten Gemeinden die Absicht ausgesprochen worden, lediglich Untergrundbahnen zu bewilligen und keine Hochbahnen zu gestatten, da die Hochbahnen angeblich einem Stadtteil den Anstrich der Vornehmheit nehmen. Gegen diese Auffassung werden wesentliche Einwendungen vorgebracht. Die hohen Anlagekosten der Untergrundbahnen verbieten einen billigen Tarif, wie er zur befriedigenden Gestaltung des Wohnungswesens erforderlich ist. Als Verkehrsmittel ist die Hochbahn, wo ihre Anlage möglich ist, der Untergrundbahn vorzuziehen. Daß ein Stadtteil durch das oberirdische Beförderungsmittel benachteiligt werde, ist endlich kaum zutreffend; die Erfahrung zeigt, daß die Hochbahn auf die Wertentwicklung der von ihr durchzogenen Straßen im allgemeinen günstig einwirkt. Vgl. gegen den „Untergrundbahn-Fanatismus" H. Dietzsch, Kommunale Rundschau, II, Nr. 15 und 16. Über die Fragen der Finanzierung und der Zuschüsse vgl. unten, Tarifgestaltung.

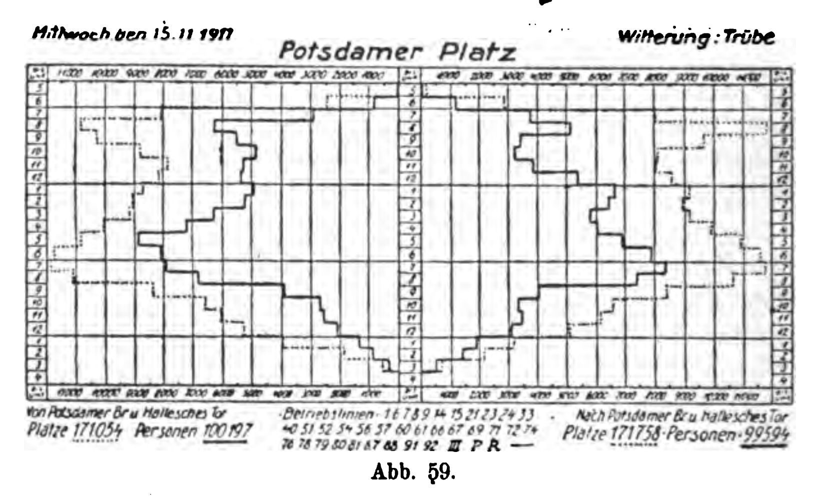


Abb. 59.

In dem eigentlichen Stadtverkehr fließen die beiden Richtungen des Verkehrs, der innenstädtische und der hier einmündende Außenverkehr, zusammen. Der innerhalb des Stadtgebietes sich abspielende Verkehr findet heute erhebliche Schwierigkeiten, teils durch die Inanspruchnahme der Straßen, die namentlich im Stadtkern für die Anforderungen rasch fördernder Verkehrsmittel unzureichend sind; teils

aber auch durch die Ungleichmäßigkeit des Verkehrsstroms, der zu bestimmten Tagesstunden zu einer kaum zu bewältigenden Stärke anschwillt, zu anderen Stunden dagegen abflaut. Für den Berliner Verkehr zeigen sich die folgenden Kurven nach den Verkehrsquerschnitten der Abb. 59—62 für die Straßenbahn, Abb. 63/64 für die Hochbahn.

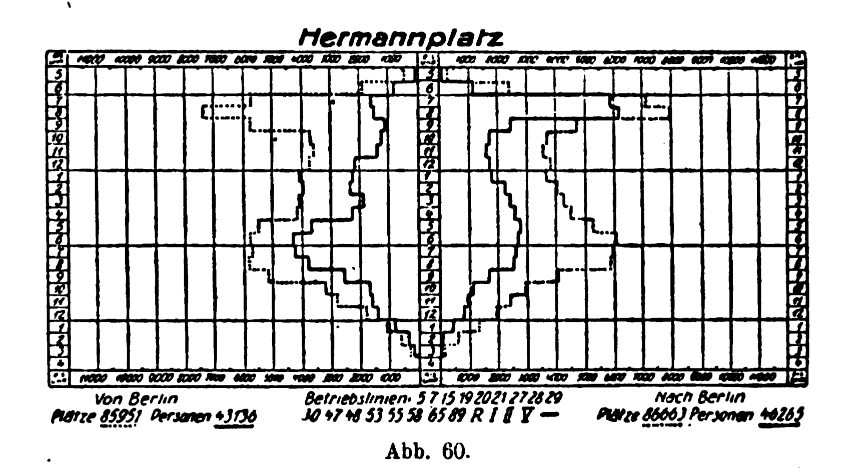


Abb. 60.

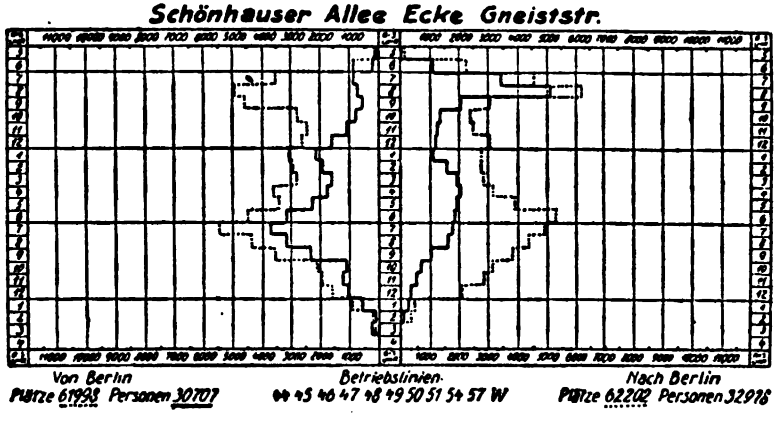


Abb. 61.

Die Aufnahmen der Straßenbahn, die vier verschiedenen Verkehrspunkten entnommen sind, zeigen durchweg große Unterschiede zwischen „Berg und Tal" — dem Ansteigen und Abfallen des Verkehrs; unter den einzelnen Linien ergeben sich wiederum wesentliche Verschiedenheiten. An dem Mittelpunkt des Potsdamer Platzes (Abb. 59) kreuzen sich zwei große Strömungen des Verkehrs, so daß nach beiden Richtungen eine starke Verkehrsbewegung stattfindet. Anders bei den Abb. 60, 61 und 62, wo stets nur e i n e Richtung die Verkehrsflut aufzuweisen hat, während auf der Gegenseite die Ebbe einsetzt. Hervorzuheben ist, daß die Verkehrsstärke für Hinfahrt und Rückfahrt sich

bei den von und nach den Außenbezirken führenden Linien **nicht** deckt; nur bei der Verkehrskreuzung am Potsdamer Platz ist die nach beiden Richtungen beförderte Personenzahl die gleiche; bei Abb. 60 und 61, zum Teil noch bei Abb. 62, zeigt sich dagegen in der Richtung nach Berlin eine erheblich stärkere Beförderung als in der Gegenrichtung. Es ist anzunehmen, daß auf dem Wege zur Arbeit frühmorgens zwecks Zeitersparnis allgemein ein Verkehrsmittel benutzt wird, während die Zurückkehrenden abends zum Teil den Weg zu Fuß machen oder auch einen anderen Rückweg (Besuch von Vergnügungslokalen, Erholungsstätten) wählen. Erwähnenswert ist ferner die Stärke des Mittagsverkehrs der Abb. 60—62, der ein Zeichen der **geteilten** (durch Mittagspause unterbrochenen) Arbeitszeit ist.

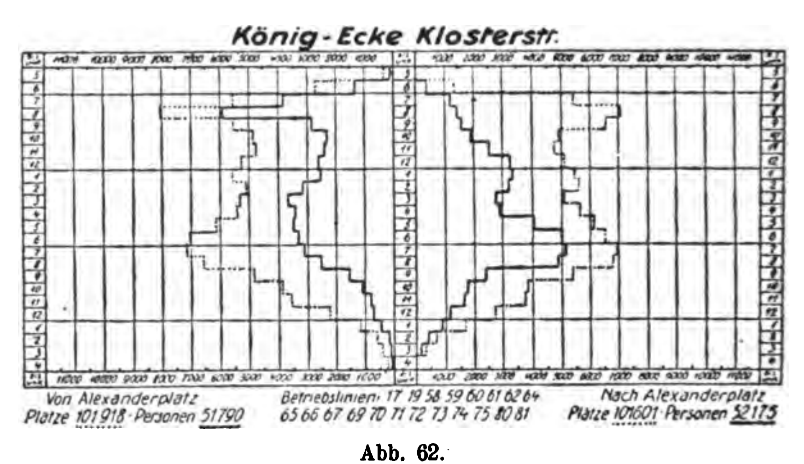


Abb. 62.

Abb. 59—62. **Verkehrsquerschnitte der Berliner Straßenbahn.**
Die inneren (ausgezogenen) Linien geben die Zahl der beförderten Fahrgäste an, die äußeren (punktierten) Linien die Zahl der verfügbaren Plätze.

Die seitens der Berliner Hochbahn freundlichst zur Verfügung gestellte Abb. 63 zeigt den Verkehr des stärkst belasteten Streckenteils bei der Bülowstraße, während Abb. 64 einen Teil der Ostlinie darstellt. Die Verkehrsschwankungen sind hier ebenfalls außerordentlich groß; der Ausgleich der Beförderung in Hinfahrt und Rückfahrt ist indes ein nahezu vollständiger. Der Mittagspausenverkehr scheint nur auf der Westlinie, die nach den Bezirken der begüterten Klassen führt, ein bedeutender zu sein; auf der Ostlinie ist keine entsprechende Gegenbewegung im Mittagsverkehr zu verzeichnen. Von Einfluß ist hier vielleicht auch das Fehlen von Abonnementskarten. — Während des Krieges ist der Andrang in den Hauptverkehrsstunden bei allen Verkehrsmitteln ein wesentlich verstärkter geworden; s. oben.

Dem übermäßigen Anspruch der Großbetriebe der Industrie sucht man durch die sogenannte **Staffelung der Betriebe** zu begegnen, die darin besteht, daß Arbeitsbeginn und Arbeitsschluß, sei es innerhalb eines Großbetriebes, sei es zwischen benachbarten Fabrikanlagen, um 10 Minuten bis $^1/_4$ Stunde gestaffelt werden. In Berlin und in anderen Städten ist die Einrichtung getroffen worden, daß die einzelnen Ab-

teilungen in Massenbetrieben in einem Abstand von 10 Minuten die Arbeit beginnen bzw. schließen, so daß eine gewisse Verteilung in der Benutzung der Verkehrsmittel erzielt ist. In manchen Betrieben, nament-

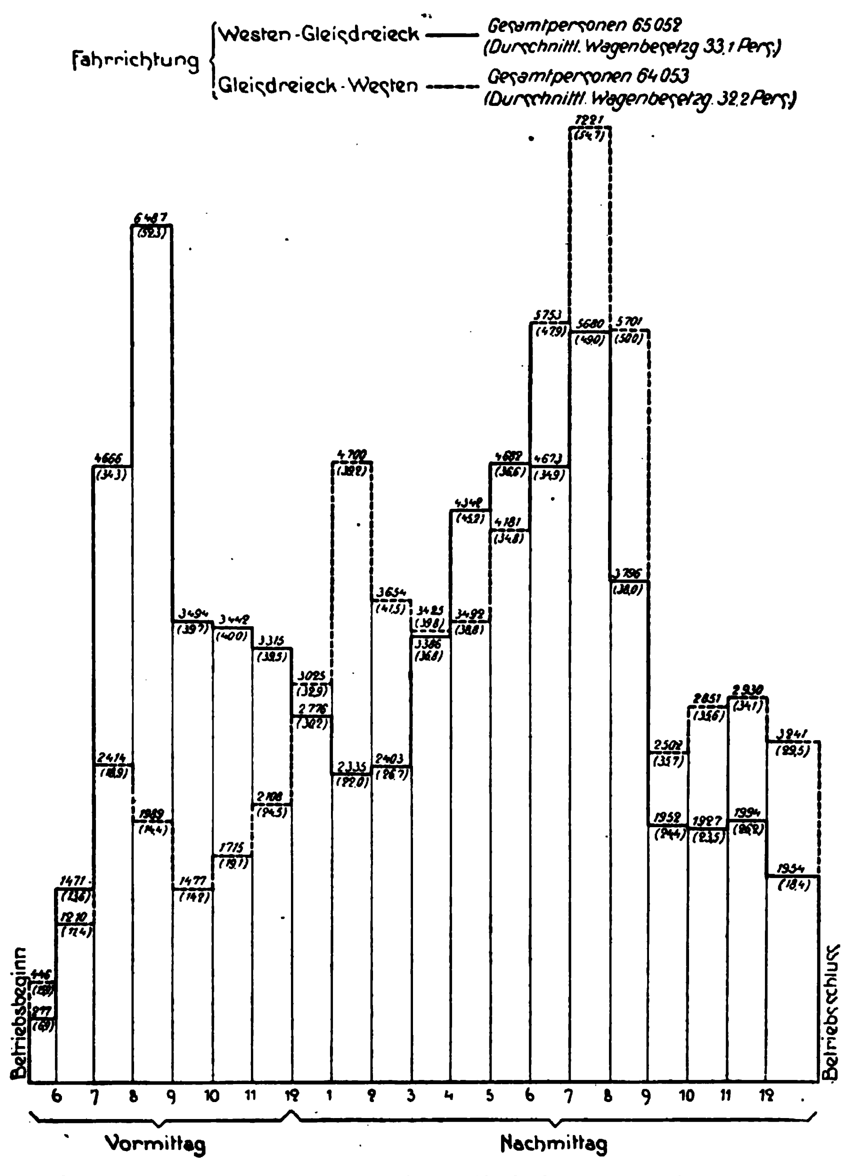


Abb. 63. Hochbahn Berlin. Stündliche Höchstbelastung auf dem Streckenabschnitt Bülowstraße—Gleisdreieck am Mittwoch, den 11. Febr. 1914.

lich in solchen mittlerer Größe, erweist sich indes die Staffelung aus praktischen Gründen als undurchführbar.

Von großer Bedeutung für das städtische Verkehrswesen und die Ansiedelung ist die Regelung der Arbeitszeit, die entweder eine unterbrochene mit längerer Mittagspause ist, oder eine ungeteilte mit kurzer oder ohne Mittagspause. Wo die erwerbstätige Bevölkerung eine längere Unterbrechung zur Mittagszeit vornimmt, ist in der Großstadt die Ansiedelung in entfernteren Außenbezirken schwierig, nicht allein wegen des größeren Hin- und Rückwegs zur Wohnung, sondern weil die Mittagspause eine Verlängerung der Arbeitszeit in den Abendstunden bedingt, so daß die Vorteile des Wohnens im Vororte wesentlich geschmälert werden. Bei ungeteilter und demgemäß in der Gesamtdauer verkürzter Arbeitszeit ist dagegen der Anreiz der Ansiedelung in einem günstigere Wohnbedingungen bietenden Außenbezirk ein erheblich größerer. Allerdings wird von seiten der Hygieniker darauf hingewiesen, daß für Erwerbstätige, deren Nerven durch die Art der Beschäftigung

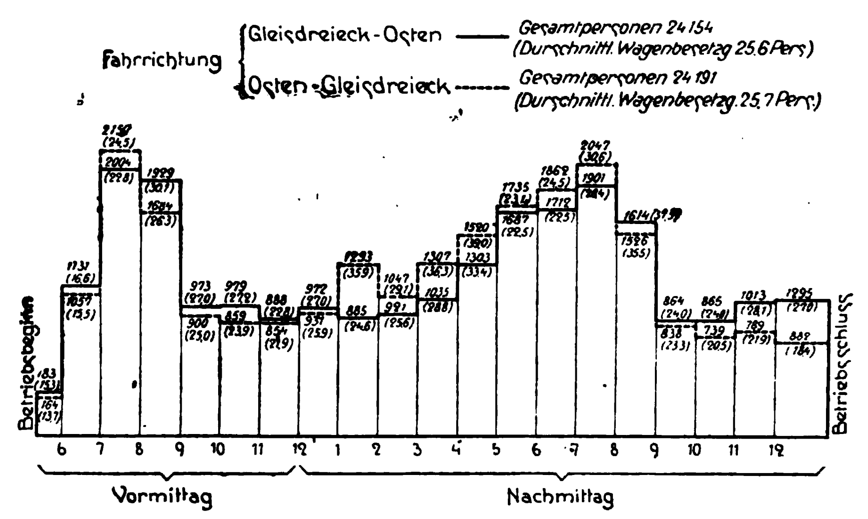


Abb. 64. Stündliche Höchstbelastung auf dem Streckenabschnitt Gleisdreieck—Möckernbrücke am Mittwoch, den 11. Febr. 1914.

besonders angestrengt werden, die Mittagspause aus gesundheitlichen Gründen empfehlenswert ist. In einer Reihe von Großbetrieben sind neuerdings Einrichtungen getroffen worden, um namentlich den weiblichen Arbeitskräften und älteren Angestellten die Mittagsruhe in einem innerhalb des Betriebs belegenen Raum zu ermöglichen. Vgl. meine Besprechung von Pratt, Congestion, Schmollers Jahrb., Bd. XXXVII, 1913, S. 986; Schmeitzner, Tageseinteilung, Der „Städtebau" 1915, S. 75; J. Tews, Vossische Ztg. v. 19. Aug. 1918.

Als „Verkehrsbereich" bezeichnet man denjenigen Umkreis zu beiden Seiten einer Verkehrslinie, innerhalb dessen die Benutzung des Verkehrsmittels dem Fahrgast noch einen Vorteil bietet. Der Verkehrsbereich ist um so größer, je rascher die Beförderungsweise des Verkehrsmittels ist, da ein etwa längerer Weg bis zur nächsten Haltestelle durch die schnellere Beförderung ausgeglichen wird. Der Verkehrsbereich innerhalb dessen eine städtische Straßenbahn noch mit Zeitgewinn be-

nutzt werden kann, ist auf etwa 600 m bis 1 km beiderseits der Bahnlinie anzusetzen, im Stadtinnern entsprechend weniger, im Außenbezirk entsprechend mehr. Der parallele Abstand zwischen zwei Straßenbahnlinien kann demnach, vom Stadtinnern steigend, im Außengebiet auf $1^1/_2$ km bemessen werden. Bei Schnellbahnen ist der Verkehrsbereich gegenüber der Straßenbahn naturgemäß ein mehrfach vergrößerter. — Für die Rentabilität einer neu anzulegenden Verkehrslinie kommt die Besiedelungsdichte in Betracht. Nach den Berechnungen von Paul Möller, Wohnungsnot, genügt bereits eine landhausmäßige Bebauung mit Grundstücken von $^1/_6$ ha für jede Familie, um die Betriebskosten einer Straßenbahnlinie zu decken, s. unten.

Der städtische Güterverkehr ist für das Wohnungswesen insofern zu berücksichtigen, als die Eisenbahnanlagen und Güterbahnhöfe an sich von erheblicher Bedeutung für den Städtebau sind, während ferner die Siedelungsweise und die Verteilung der Gewerbebetriebe durch die Einrichtungen für die Güterbeförderung wesentlich beeinflußt werden.

Die Güterbewegung einer Groß- oder Industriestadt verlangt umfangreiche Flächen, geeignete Straßenanlagen für die Anfuhr und Abfuhr und die Leitung des Güterverkehrs, Verbindungen mit den Großbetrieben — Voraussetzungen, die auf die planmäßige Bearbeitung und auf die Schaffung von Industrievierteln in Verbindung mit den Güterbahnhöfen hinweisen. Eingehend wurden die Beziehungen der Bahnanlagen und der städtebaulichen Entwicklung in den Preisschriften der Wettbewerbe Groß-Berlin 1910 und Groß-Düsseldorf 1912 behandelt; vgl. ferner Blum, Städte und Eisenbahnen, „Der Städtebau" 1911, S. 121 f.

Eine besondere Einrichtung für die innenstädtische Güterbeförderung wurde in Chicago durch die Anlegung einer „Güteruntergrundbahn" geschaffen, die seit 1903 ein Netz unterirdischer schmalspuriger Güterbahnen von 97 km Gleislänge herstellte. Der Tunnel der Güterbahn verzweigt sich durch die hauptsächlichen Geschäftsviertel der Stadt und besitzt Anschlüsse mit den großen Güter- und Personenbahnhöfen, sowie mit den einzelnen bedeutenden Geschäftsbetrieben. Das finanzielle Ergebnis des Unternehmens ist indes ein ungünstiges; Kemmann, Enzyklopädie des Eisenbahnwesens, 2. Aufl., S. 177.

Für die Bearbeitung der mit dem Verkehrswesen zusammenhängenden Fragen wurden in England und Holland besondere Ausschüsse eingesetzt; in den nordamerikanischen Städten (New York, Chicago u. a.) bestehen ständige Ämter für die Regelung der städtischen Verkehrsaufgaben (s. Kemmann, a. a. O.). Für Groß-London wurde 1907 eine dem Handelsministerium angegliederte Abteilung für das Londoner Verkehrswesen errichtet.

Wegen der Beachtung städtebaulicher Gesichtspunkte in der Gestaltung der Bahnanlagen s. oben S. 261. Zu der seither vorherrschenden Auffassung der Ringführung in der Stadtplanung und der Verkehrslinien s. hier oben S. 232 und hiernach Blum, „Der Städtebau", VIII, S. 124.

§ 102. Hinsichtlich der Tarifgestaltung der städtischen öffentlichen Verkehrsmittel stehen sich zwei Anschauungen gegenüber. Die erste betrachtet das Tarifwesen im wesentlichen vom privatgewerblichen Standpunkt und vertritt die Auffassung, daß die Fahrgelder allgemein so anzusetzen sind, daß die Betriebskosten gedeckt werden und für die Unternehmung ein angemessener Ertrag übrig bleibt. Die Forderung beruht grundsätzlich nicht auf gewinnsüchtigen Bestrebungen, sondern die Meinung geht dahin, daß für den notwendig fortschreitenden Ausbau der städtischen Verkehrsmittel Kapital nur dann zu haben sein wird, wenn eine zureichende Rente erzielt werden kann. Auch wird von dieser Seite bestritten, daß niedrige Tarifsätze in vollem Maße der Bevölkerung zugute kommen oder daß sie auch nur (in Deutschland) die Stockwerkshäufung in den Außenbezirken eingedämmt haben; den Vorteil habe vielmehr der Vorortsgrundbesitz. Endlich sei für das Interesse der Wohnbevölkerung nicht allein der niedrige Tarif als vielmehr die Darbietung rasch fördernder, Zeit sparender Verbindungen entscheidend, die die Ansiedelung in den Außenbezirken ermöglichen (Kemmann, Stadtschnellbahnen, S. 1 f.).

Die entgegengesetzte Anschauung betont die sozialen Aufgaben der städtischen Verkehrseinrichtungen. Die Benutzung der Verkehrsmittel ist für die großstädtische Bevölkerung eine bedingungslose Notwendigkeit; die Auslagen für den Verkehr bilden einen Bestandteil des Aufwandes für die Wohnung. Niedrige Tarife begünstigen das Wohnen in den Außenbezirken und die Siedelungszerteilung; hohe Tarife bedeuten die Gebundenheit an die Beschäftigungsstelle. Für eine im sozialen Interesse erwünschte Siedelungsweise und Verteilung der Bevölkerung ist die Niedrighaltung der Fahrpreise erforderlich.

Wir werden diesen beiden Auffassungen zwei Grundsätze entnehmen können, die vom Standpunkt des Gemeininteresses schwerlich anzugreifen sind: 1. rasch fördernde und deshalb durch den allgemeinen Straßenverkehr nicht behinderte Verkehrsmittel sind für das städtische Wohn- und Siedelungswesen eine Notwendigkeit; 2. die Zusammendrängung der städtischen Bevölkerung wird durch hohe Tarife gesteigert, die Erreichbarkeit günstiger Siedelungsbedingungen wird erst durch niedrige Tarife ermöglicht. Umstritten dagegen ist die Frage der Fahrpreisberechnung, die unter den gegenwärtigen Zeitumständen leider gleichbedeutend ist mit der Frage der Fahrpreiserhöhung.

Die Forderung, daß ein städtisches Verkehrsmittel stets und von Anfang an die Anlage- und Betriebskosten decken müsse, ist in ihrer Allgemeinheit praktisch undurchführbar; sie wäre gleichbedeutend mit dem Verzicht auf jeden Fortschritt und jede vorausschauende Betätigung im städtischen Verkehrswesen. Nur dann kann einem Verkehrsunternehmen

eine sofortige sichere Rente verbürgt werden, wenn — wie dies in manchen Ländern bis in den letzten Zeitabschnitt vielfach der Fall war — das städtische Verkehrswesen der örtlichen Entwicklung nachhinkt und sich damit begnügt, aus dem vorhandenen Verkehrsbedürfnis einen Nutzen zu ziehen. Indes auch unter solchen Voraussetzungen ist die unbedingte Sicherheit nur gegeben, wenn ein Verkehrsmittel mit billigsten Anlagekosten — Straßenflächenbahn ohne eigenen Bahnkörper — gewählt wird und nur Linien mit starker Benutzung gebaut werden. Für die in der Großstadt erforderlichen schnellfahrenden Betriebe sind diese Bedingungen unerfüllbar.

Die seitherige Übung geht dahin, daß für den Bau von Verkehrsanlagen mit unsicherem Ergebnis Zuschüsse oder wirtschaftliche Vorteile gewährt wurden.

Für den Bau der Westendlinie in Berlin wurde der Hoch- und Untergrundbahngesellschaft ein Zuschuß von 5 Mill. M. seitens der Grundstücksgesellschaft Neu-Westend, der Stadt Charlottenburg und des preußischen Fiskus bewilligt. Für die Strecke Wittenbergplatz—Uhlandstraße hat die Gemeinde Charlottenburg einen beträchtlichen Zuschuß gezahlt, während die von der Stammlinie der Hochbahn südwestwärts abzweigenden Linien (Berlin-Schöneberg und Wilmersdorf) seitens der beteiligten Gemeinden gebaut und der Hochbahngesellschaft zum Betrieb überlassen wurden; Kemmann, Enzyklopädie des Eisenbahnwesens, S. 242. In Hamburg stellt die Bodengesellschaft Alstertal den größeren Teil des Baukapitals als nicht rückzahlbaren zinslosen Zuschuß zu den Baukosten zur Verfügung (a. a. O. S. 109). In England und Amerika, wo die Verkehrslinien der baulichen Entwicklung der Städte regelmäßig weit voraufgehen, sind die Fälle, in denen der Betrieb eine Zubuße fordert, häufig. Vgl. die Erleichterungen, die für den Vorstadtverkehr in dem weiteren Verkehrsbereich von Groß-London gewährt werden, Kemmann, Londoner Verkehr, 1909, S. 31. Über die in New York und anderen Städten gewährten Beihilfen s. Kemmann, Enzyklopädie im einzelnen.

Die unzureichende Verzinsung des Kapitals eines Verkehrsunternehmens kann indes auch auf anderen als auf betriebstechnischen Ursachen beruhen. Vgl. über die von der Großen Berliner Straßenbahn i. J. 1899 nach Abschluß des Vertrages mit der Berliner Stadtgemeinde durchgeführte Form der Kapitalaufnahme; bei einem Kursstand der Aktien von 472% eine Verwässerung des Aktienkapitals auf das Dreifache durch Ausgabe von Aktien zu pari; Eberstadt, Kapitalmarkt, S. 96, Anm. 2.

Der Grundsatz, daß jede Verkehrsleistung von dem Benutzer nach ihrem vollen Kostenwert bezahlt werden müsse, wird im Verkehrswesen überhaupt nicht allgemein durchgeführt. Weder bei dem Postwesen, noch bei dem Eisenbahnwesen beruhen die Tarife darauf, daß die einzelne Verkehrsleistung streng nach den verursachten Kosten zu berechnen sei. Wo man die Ausnutzung der für die städtische Bevölkerung unentbehrlichen Verkehrsmittel lediglich nach den Absichten des privat-

wirtschaftlichen Gewinns betreibt, entstehen — hier liegen in Deutschland genügend Erfahrungen vor — die schädlichsten Zustände. Es ist allerdings notwendig, bei der Anlage der städtischen Verkehrsmittel die wirtschaftlichen Gesichtspunkte im Auge zu behalten. Ein verkehrspolitisches Programm besitzt indes eine Stadt erst dann, wenn sie die sozialen und die allgemeinen Ziele in die Behandlung des Verkehrswesens einbezieht. Nicht zu übersehen ist hinsichtlich der Ansprüche an Wirtschaftlichkeit, daß in anderen Ländern bei privaten Verkehrsunternehmungen eine niedrigere Kapitalverzinsung als in Deutschland — vor dem Kriege $3^1/_2$ und $3^0/_0$, gegenüber $4^1/_2$ bis $5^0/_0$ — üblich ist. Bei den Vergleichen zwischen Deutschland und England wird dieser Umstand regelmäßig außer acht gelassen.

Die Gewährung unmittelbarer oder mittelbarer Zuschüsse zu den Anlage- und Betriebskosten städtischer Verkehrsmittel ist allgemein verbreitet; für die weitere Ausgestaltung des Tarifwesens wird es sich darum handeln, den seitherigen Brauch unter feste Regeln zu bringen. Man wird hierbei von zwei Erwägungen ausgehen dürfen: 1. Im Verhältnis zu dem Einkommen werden die minderbemittelten Schichten durch die notwendige Ausgabe für den Verkehr stärker belastet als die wohlhabenden, so daß ein Ausgleich, wo er erforderlich ist, berechtigt erscheint; 2. durch die Anlegung städtischer Verkehrslinien wird neues oder minder günstig gelegenes Gelände zu stark erhöhtem Wert gebracht, dessen Heranziehung zu den Kosten der Verkehrseinrichtungen sich empfiehlt.

Eine programmatische Behandlung der Fahrpreisregelung für Stadterweiterungsgelände bringen v. Völcker und Serini in der oben S. 120 genannten Preisschrift „Zur Wohnungsfrage“. Wenn für eine Fahrt vom Außenbezirk zur Stadt monatlich 10 M. Fahrgeld aufzuwenden sind, so ergibt dies bei einer Kleinwohnung von 240 M. Jahresmiete $50^0/_0$ der Wohnungskosten, bei einer Großwohnung von 2400 Miete nur $5^0/_0$, so daß die Anlage von Kleinsiedelungen in den Vororten schwierig oder unrentabel wird. Eine zureichend ausgestattete Vorortssiedelung aber kann ohne die Minderbemittelten nicht durchgeführt werden, da letztere allein die erforderlichen Massen für die Schaffung guter Schnellverkehrsmittel stellen. Die wohlhabenden Klassen haben deshalb ein unmittelbares Interesse an der Entwicklung der Vororts-Kleinsiedelungen, so daß sich ihre Heranziehung zu einer Umlegung der Fahrkosten rechtfertigt. Die Verfasser schlagen vor, daß auf das zu erschließende Gelände ein allgemeiner Zuschlag für die Verkehrsanlagen aufgerechnet werde, während ein weiterer Zuschlag für die mit dem auf 25 Jahre erstreckten Recht einer täglichen Hin- und Rückfahrt ausgestatteten Grundstücke hinzutreten würde. In dem berechneten Beispiel sollen die Zuschläge 1,60 M. bzw. 3,60 M. für den Quadratmeter bei einem Bodenpreis von 3,40 M. für den Quadratmeter betragen; a. a. O. S. 24f.

Infolge der namentlich seit 1919 eingetretenen Steigerung der Arbeitslöhne und der Materialienpreise sind bei den Verkehrsmitteln

starke Tariferhöhungen eingetreten; zugleich wird bei der am 8. April 1917 beschlossenen Reichsverkehrssteuer eine Abwälzung der Steuersätze auf die Fahrpreise vorausgesetzt. Die Sätze der Verkehrsabgabe betragen:

bei der I. Klasse 16, II. 14, III. 12, IV. bzw. IIIb 10 v. H. des Fahrpreises, beim Straßenbahn-, Kraftomnibus- und örtlichen Schiffsverkehr 6 v. H.; der Arbeiter-, Schüler- und Militärpersonenverkehr ist von der Abgabe befreit. Durch Bundesratsbeschluß können ferner Stadtschnellbahnen („die auf straßenfreiem Bahnkörper liegenden elektrischen Kleinbahnen für den Orts- und Vorortsverkehr der Großstädte"), bei denen die Herstellungskosten mehr als 2 Mill. M. für den Kilometer betragen (s. oben S. 451), von der Abgabe befreit werden. Das Gesetz verlangt nicht, daß die Steuer in einer bestimmten Form oder im voraus, etwa durch Stempelung der Fahrscheine, entrichtet werde; nach § 16 kann vielmehr der Bundesrat gestatten, daß die steuertechnische Abrechnung erst nach der Veräußerung der Fahrscheine erfolgt, so daß für die Erhebung und Verteilung der Abgabe seitens der Betriebsunternehmungen eine weitgehende Freiheit besteht.

Die dauernde Erhöhung der Fahrpreise der Nahverkehrsmittel würde nach allgemeiner Annahme eine Schädigung des Wohnungswesens und namentlich eine ernste Hemmung der auf die Besserung der Wohnverhältnisse gerichteten Bestrebungen bedeuten. Im Interesse der Wohnungspolitik sollte deshalb versucht werden, bei dem durch die gegebenen Zeitumstände bedingten Zuschlag den Charakter der vorübergehenden Maßnahme zu wahren, deren spätere Aufhebung bei Eintritt normaler Verhältnisse möglich ist. Bezüglich der Reichsabgabe von 1917 ist der Weg der zuträglichen Ausgestaltung durch § 16 des Gesetzes gegeben, der (s. zuvor) bei Zustimmung des Bundesrats für die von einem Betriebsunternehmen zu entrichtende Steuersumme die Form der Aufbringung freigibt.

Eine mögliche Form würde sich bieten in dem Zusammenschluß der einem städtischen Verkehrsbereich angehörenden Unternehmungen zu einer Steuergemeinschaft, die den erforderlichen Steuerbetrag, eventuell auch die zur Zeit berechtigten Steuerzuschläge durch Umlegung aufbringen würde. Da die Ausgabe für die Verkehrsmittel, wie allgemein zugegeben, eine Zubehör des Wohnungsbedürfnisses ist, so wäre vielleicht zu erwägen, ob die Verteilung nicht durch einen Zuschlag zur Wohnungsmiete erfolgen könnte. Die Vorteile dieser Regelung wären: 1. die Besteuerung würde die Eigenschaft der zeitweiligen, bei Fortfall der bestehenden Voraussetzungen aufhebbaren Belastung behalten; 2. die Steuerleistung bliebe genau auf den erforderlichen Betrag beschränkt, während im Falle der Aufbringung durch Fahrpreiserhöhung eine wesentlich höhere Summe (infolge der Aufrundung der Beträge bei den einzelnen Fahrscheinen) zu entrichten wäre; 3. der Zuschlag würde die minderbemittelten Schichten in weit geringerem Maße treffen als die Wohlhabenden und könnte gegebenenfalls bei der Geringstwohnung wegfallen.

Eine Steuergemeinschaft könnte für sämtliche oder auch für einzelne Verkehrsmittel eines städtischen Verkehrsbereichs — als welcher das durch gemeinsame Beziehungen des Nahverkehrs verbundene Gebiet zu betrachten wäre — gebildet werden. Vgl. W. A. Schulze, Berliner Tageblatt vom 27. Juni 1916 und Voss. Ztg. vom 2. Mai 1916.

Literatur.

Rud. Eberstadt, Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.

Paul Möller, Wohnungsnot und Grundrente. Conrads Jahrb. 1902, Bd. LXXVIII, S. 32.

Clemens Heiß, Wohnungsreform und Lokalverkehr. Göttingen 1903.

Ernst Hirschberg, Berliner Statistik, H. 1. Berlin 1903.

M. Hamburger, Denkschrift über die Beziehungen zwischen Berlin und seinen Nachbarorten, im Auftrage des Magistrats verfaßt, 1903.

Royal Commission on London Traffic, Vol. I. London 1905.

Fr. Krause, Entwurf für neue Verkehrswege in Berlin. Berlin 1908.

Mattersdorf, Die Berliner Straßenbahnverkehrsnot. Berlin 1908.

Rich. Petersen, Ertragsberechnungen für wirtschaftl. Untern. d. Städte. Berlin 1909.

Ekkehard, Lasciate ogni speranza. Berlin 1909.

P. Wittig, Die Weltstädte und der elektrische Schnellverkehr. Berlin 1909.

G. Kemmann, Der Londoner Verkehr. Berlin 1909.

Wettbewerb Groß-Berlin, preisgekrönte Entwürfe. Berlin 1911.

Blum, Städte und Eisenbahnen, Der Städtebau, 1911, S. 121 f.

R. Petersen, Die Verkehrsaufgaben des Verbandes Groß-Berlin. Berlin 1911.

Wettbewerb Groß-Düsseldorf, preisgekrönte Entwürfe.

R. Passow, Die gemischt privaten und öffentlichen Unternehmungen. Jena 1912.

Wattmann, Bebauungsplan und Straßenbahn, Der Städtebau, 1912, S. 3.

Rud. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, 1912.

Kemmann, Fahrpreise und Stadtschnellbahnen, Zeitung des Vereins deutscher Eisenbahnverwaltungen, März 1912; Betriebsverstärkung, ebenda, August 1912.

W. Cauer, Personenbahnhöfe. Berlin 1913.

W. Hegemann, Der Städtebau, Bd. II. Berlin 1913.

G. Schimpff, Wirtschaftliche Betrachtungen über Stadt- und Vorortbahnen. Berlin 1913.

G. E. Hooker, Through Routes for Chicago. Chicago 1914.

Kayser, Belgische Kleinbahnen. Berlin 1914.

Schmeitzner, Tageseinteilung und Schnellbahnverkehr, „Der Städtebau", 1915, S. 75.

Battenstein, Siedelungsweise und Arbeitszeit, Westf. Wohnungsbl., Sept. 1916.

E. Giese, Schnellstraßenbahnen. Berlin 1917. (Hierzu Schimpff, Zentralbl. d. Bauverw., 15. Sept. 1917, S. 475.)

Kemmann, Schnellbahnen, Enzyklopädie des Eisenbahnwesens, hrsgeg. von Röll, 2. Aufl. Wien 1917.

E. Giese, Das zukünftige Schnellbahnnetz für Groß-Berlin. Berlin 1919.

Zweiter Abschnitt.

Ansiedelung und Maßnahmen der Inneren Kolonisation.

A. Das Rentengut.

§ 103. Als Ansiedelung ist zu bezeichnen die Seßhaftwerdung an einer bestimmten Stelle mit der Absicht der Pflege und der Bebauung des Bodens. Vielfach finden wir die Annahme — und dem entspricht die tatsächliche Gestaltung in großem Umfang — daß mit der Ansiedelung auch der Erwerb von Grundeigentum zusammengehen müsse. Wir dürfen indes den Begriff nicht schlechthin auf das Merkmal des Eigentumserwerbs beschränken; vielmehr sind auch die Pächter und die Mieter unter den gegebenen Voraussetzungen als Ansiedler zu betrachten. So wenig wir das Kleinhaus allgemein mit dem Eigenbesitzhaus gleichstellen dürfen (oben S. 320), ebensowenig kann der Eigenerwerb des Bodens schlechthin als wesentlich für die Ansiedelung gelten. Das Kennzeichen der Ansiedelung erblicke ich in der Festhaltung der Verbindung mit dem Boden; ihren Gegensatz bildet das Bau- und Wohnsystem, das jede Beziehung zum Boden abschneidet. Die Bodenständigkeit ist das Merkmal der Ansiedelung, gleichviel ob der Innehabende das Grundstück zu Eigentum, gegen Pacht oder Miete besitzt.

Die Ansiedelung bedarf geeigneter Rechtseinrichtungen, Verwaltungsmaßnahmen und Organisationen. In der Geschichte des neueren Siedelungswesens steht zeitlich an erster Stelle das Rentengut, das, seit 1886 für Siedelungszwecke angewandt und seitdem stetig ausgebreitet, zu den bedeutendsten Mitteln der Ansiedelung zählt.

Rentengüter sind solche Grundstücke, die zu vollem Eigentum besessen werden und zur Tilgung des Erwerbspreises mit einer festen Geldrente belastet sind. Regelmäßig entsteht das Rentengut dadurch, daß ein großes Gelände in kleine und mittlere Stellen zerlegt wird. Ursprünglich als Form der Ansiedelung für landwirtschaftlichen Kleinbesitz eingeführt, wurde die Einrichtung des Rentenguts weiterhin den Industriearbeitern zugänglich gemacht und zu einem allgemeinen Mittel des Erwerbs eines mit Landzulage verbundenen Kleinhauses ausgestaltet.

Während in den 50er und 60er Jahren Rentenschuld und Erbpacht in Preußen und (nach der Besitzergreifung) in Hannover und Schleswig-Holstein durch die Gesetzgebung aufgehoben worden waren, machte sich auf dem Gebiet der ländlichen Siedelungsweise in den 70er Jahren ein Umschwung der Anschauungen geltend, der sich namentlich gegen den die Eigenart des Kleinbesitzes nicht berücksichtigenden, schablonisierenden Systematismus wandte (Sering, Rentengut). Be-

strebungen, die den Erwerb kleiner und mittlerer Bauerngüter fördern und hierbei im Interesse der wenig bemittelten Käufer an die Stelle des Kapitalzahlungsprinzips das Rentenzahlungsprinzip setzen wollten, traten in Preußen seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts mehrfach hervor. Die praktische Durchführung nimmt ihren Ausgang von dem Ansiedelungsgesetz für Posen und Westpreußen vom 26. April 1886, das die Schaffung von Bauerngütern, die dem Erwerber gegen eine feste Jahresrente überlassen werden, ermöglichte. Nachdem die Siedelungsform sich gut bewährt hatte, wurde die Regierung durch den Landtag ersucht, einen Gesetzentwurf einzubringen, der die Einrichtung des Rentengutes allgemein auf die Monarchie ausdehnen sollte. Die Ergebnisse waren die Rentengesetze vom 27. Juni 1890 und 7. Juli 1891. Der Erwerber des Rentengutes leistet nur eine Anzahlung, während der größte Teil ($^3/_4$—$^9/_{10}$; s. unten) des Kaufpreises in der Weise aufgebracht wird, daß ein staatliches Institut — die Rentenbank — den Betrag der ersten Hypothek in Rentenbriefen auszahlt und die Nachhypothek meist von gemeinnützigen Anstalten oder Verbänden gegeben wird. Der Käufer des Rentengutes hat die Rentenbriefe mit einer Tilgungsrente zu verzinsen, durch die nach rund 60 Jahren die Schuld getilgt wird. Die Hypothek ist seitens des Gläubigers unkündbar.

Die Übertragung der Einrichtung des Rentengutes von der landwirtschaftlichen auf die industrielle Bevölkerung erschien angezeigt. Die ersten Versuche wurden im Jahre 1899 durch den von Pastor v. Bodelschwingh geleiteten Verein „Arbeiterheim" in Bielefeld unternommen. (Der Vorsitzende der Generalkommission Münster übernahm auf eigene Verantwortung die Begründung der ersten Arbeiter-Rentengüter; sein Vorgehen wurde nachträglich, als den gesetzlichen und Ausführungsbestimmungen widersprechend, von dem Ministerium mißbilligt, doch wurde die hohe sozialpolitische Bedeutung des Unternehmens anerkannt; Jahresber. Westf. Ver. f. Kleinwohnungsw. 1916, S. 110.) Im Jahre 1905 war das preußische Landwirtschaftsministerium in Verhandlungen eingetreten, die den Zweck hatten, die Begründung von Rentengütern unter Inanspruchnahme von Rentenbankkredit für Industriearbeiter zu ermöglichen. Die Durchführung erfolgte durch den Ministerialerlaß vom 8. Jan. 1907, der die Mindestgröße eines Rentengutes (sogenanntes „Gartenrentengut") auf $^1/_8$ ha $= ^1/_2$ Morgen festsetzt. Während allgemein das Grundstück nur mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll, kann in Bezirken, in denen nachweislich ein Bedürfnis nach vermietbaren Kleinwohnungen besteht, die Anlegung einer Mietswohnung auf dem Rentengut gestattet werden.

Eine wesentliche Ausgestaltung der Siedelungseinrichtungen wird durch das Gesetz vom 8. Mai 1916 ermöglicht, das für den bei der Errichtung von Rentengütern erforderlichen Zwischenkredit (vorweggenommener Kredit zur Abstoßung der Schulden und Lasten des aufzuteilenden Grundstücks, sowie zur erstmaligen Besetzung der Rentengüter mit den notwendigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) 100 Mill. M. zur Verfügung stellt, Erleichterungen in der Beleihung und in der Gewährung von Freijahren bringt und namentlich auf die Ansiedelung von Kriegsbeschädigten Rücksicht nimmt. Für den beim Verkauf der 4%igen

Rentenbriefe entstehenden Kursverlust wird bei gemeinnützigen Ansiedelungen (als welche neben den Unternehmungen der Siedelungsgesellschaften auch die von privaten Grundeigentümern vorgenommenen Aufteilungen anerkannt werden können) eine Vergütung gewährt, von der die Landwirtschaftsverwaltung drei Viertel übernimmt. Bei sogenannten Familienbetrieben (d. h. Betriebe, die ganz oder hauptsächlich ohne fremde Arbeitskräfte bewirtschaftet werden) kann die Beleihung bis zu neun Zehnteln des Wertes erstreckt werden.

Auf Grund des erwähnten Ministerialerlasses vom 8. Jan. 1907 wurde alsbald die Errichtung von Rentengütern für Industriearbeiter vorgenommen. Im November 1907 wurde seitens des preußischen Staates zwischen Weidenau und Siegen ein Gelände von 300 Morgen Umfang angekauft, das durch die Generalkommission Münster zu Einfamilienhäusern für Industriearbeiter unter Zugabe eines Gartens von $^1/_2$ Morgen Größe aufgeteilt wurde. Aus den folgenden Jahren sind im einzelnen zu nennen: Stadtgemeinde Lennep, Rentengüter für Industriearbeiter, Haus und Boden $^1/_8$ ha 6000 M., wovon 5250 M. als Hypothek der Rentenbank und der Landesversicherungsanstalt; Zeche Radbod bei Trier, Arbeiterhäuser nach den Entwürfen von K. Siebold-Bethel-Bielefeld, Preis und Beleihung wie oben; Landkreis Dortmund und Kreis Königsberg (Neumark). In der Provinz Schleswig-Holstein wurden (nach Geheimrat Delius, Rentengutsbildung) i. J. 1910 779 Rentengüter gezählt, darunter 159 kleinste unter 1 ha und 47 Gartenrentengüter (Neumünster, nach Anregungen von Dr. Rintelen). Durch private Tätigkeit sind Rentengüter für Arbeiter und Handwerker in Freiwalde bei Maldeuten (Westpreußen) von Ernst Hildebrandt errichtet worden; die einzelnen Stellen kosten rund 3500 M. Vgl. auch Ber. der Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, I, S. 12. Insgesamt sind seit dem Erlaß der beiden obenerwähnten Gesetze bis 1915 in Preußen 43447 Stellen errichtet worden und zwar auf Grund des Ansiedelungsgesetzes von 1886 21257 und des Gesetzes von 1891 22190 Stellen. Unter diesen befanden sich 8983 sogenannte Zukaufsrentengüter, d. h. bereits bestehende Stellen, die durch Zukauf verselbständigt wurden; Keup, S. 32 und 37.

B. Ansiedelung und Siedelungsunternehmungen.

§ 104. Ein stärkeres Fortschreiten der Siedelungstätigkeit zeigt sich in Preußen seit d. J. 1903 und namentlich seit 1910. Die Notwendigkeit der „Inneren Kolonisation", die die planmäßige Begründung neuer Siedlerstellen im Inlande zum Ziele hat, machte sich, namentlich in den östlichen Provinzen, immer mehr geltend. Die von privater Seite betriebene Parzellierungstätigkeit erwies sich hierbei als unzureichend. Nachdem i. J. 1899 die Deutsche Ansiedelungsgesellschaft, die als erstes gemeinnütziges Unternehmen (durch das Eintreten von Thiel, M. Sering, Sohnrey, Metz, v. Wangenheim) begründet worden war, den Weg gezeigt hatte, erfolgte i. J. 1903 die Errichtung der Pommerschen, 1905 die der Ostpreußischen Landgesellschaft, 1910 die der in der Provinz Brandenburg tätigen Landgesellschaft „Eigene

Scholle". In den folgenden Jahren wurden in den übrigen preußischen Provinzen gleichartige Landgesellschaften begründet, die sämtlich als gemeinnützige Unternehmungen geleitet werden und die Hauptträger des Siedelungswesens in den einzelnen Provinzen bilden. Der Staat ist bei den provinzialen Gesellschaften mit Einlagen in Höhe von einem Drittel bis zur Hälfte des Gesamtkapitals beteiligt.

Mit der Ausbreitung der Organisationen tritt zugleich eine wesentliche Wandlung im Siedelungswesen ein. Die Siedelungstätigkeit greift über die landwirtschaftliche Bevölkerung hinaus und erstreckt sich in wachsendem Umfang auf die gewerbetätige Bevölkerung. Der Bereich der Ansiedelung aber erweitert sich hierbei in der für das Wohnungswesen wichtigen Richtung: die Kleinstädte und Mittelstädte erkennen die Bedeutung der Siedelungsbestrebungen, und bis an die Großstadt dringt die Bewegung für die wohnungstechnischen Formen der Ansiedelung vor.

In Preußen bestehen z. Zt. neun Provinzial-Siedelungsgesellschaften außer der Ansiedelungskommission für Posen und Westpreußen und der Deutschen Bauernbank für Westpreußen. Das Gesamtkapital der größeren Unternehmungen beträgt: Eigene Scholle Brandenburg 8,3 Millionen, Ostpreußen 7,6 Millionen, Sachsenland-Halle 7,4 Millionen, Pommern 6,3 Millionen, Schlesien 5,5 Millionen, Rote Erde Westfalen 4,2 Millionen. Die Landgesellschaft „Eigene Scholle" unter der Leitung des Regierungspräsidenten von Schwerin hat (bis 1917) über 800 Rentengüter gegründet. Die beifolgende Abb. 65 zeigt ein ländliches Arbeiterrentengut, als Doppelhaus erbaut, umfassend Wohnhaus, Stallscheune und $^3/_4$ ha Land; Kaufpreis für eine Stelle (vor dem Kriege) 7600 M. Neben dem Hauptteil der Stellen in ländlichen Bezirken wurde eine Reihe städtischer Siedelungen angelegt in Calau, Forst, Schwiebus, Wittenberge, Ketschendorf-Fürstenwalde, Lebus und vorbereitet in Woltersdorf (Groß-Berliner Vorort). Die Siedelungsges. Sachsenland hat in der Industriestadt Sömmerda während des Krieges eine größere Siedelung für Arbeiter, die Rentengutssiedelung Gartenberg, angelegt, die in der Hauptsache aus Einfamilienhäusern mit $^1/_8$ ha Nutzgarten im Preise von 4—5000 M. besteht; Heim und Scholle, 26. Juli 1916, S. 26. Der Bautätigkeit der Gesellschaft sind die beifolgenden Abb. 66—69 entnommen. In den Abb. 67—69 ist ein Einfamiliendoppelhaus wiedergegeben; Aufbau und Grundriß erscheinen gleich günstig durchgeführt und zeigen in den Einzelheiten die zweckmäßigste Durcharbeitung, die für das Zweifamilienhaus, einen der Haupttypen der städtischen und ländlichen Besiedelung, eine bei aller Schlichtheit treffliche Lösung bietet. Der Gesamteindruck der zu einer Platzanlage vereinigten Bauten zeigt sich in Abb. 68 und ergibt ein erfreuliches Bild in den Einzelheiten wie in der allgemeinen Anordnung.

Die Ansiedelungskommission in Posen hat bei ihrem großen Siedelungswerk vorbildliche Leistungen vollbracht; ganze Dörfer, zusammenhängende und zerstreute Siedelungen wurden neu geschaffen. Das Beispiel einer Dorfanlage ist in der Abb. 70 wiedergegeben. Bei ihren

Aufteilungen hat die Ansiedlungskommission in Posen zunächst Stellen von weniger als 3 ha Größe nicht ausgelegt. Nachdem in d. J. 1900 bis 1907 eine Anzahl von Arbeitermietshäusern mit Landzulage errichtet worden waren, ging die Kommission seit 1908 zur Schaffung von käuflichen Kleinsiedelungen über, während zugleich die Mietshäuser in Kauf-



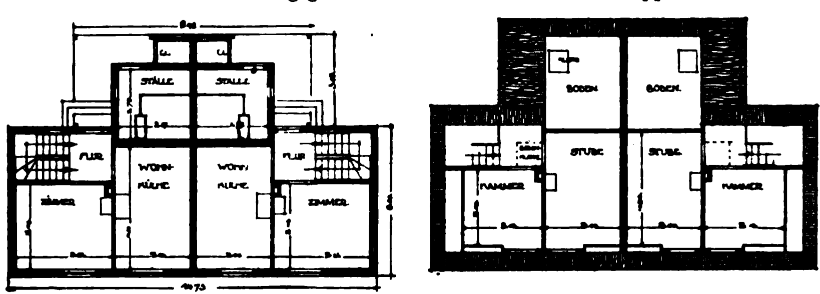
Abb. 65. Ländliches Arbeiterrentengut (Doppelstelle); Landges. „Eigene Scholle".



Abb. 66. Siedelungsges. Sachsenland, Kleinsiedelung bei Grube Michel, Platzanlage.



Abb. 67. Siedelungsges. Sachsenland. Einfamiliendoppelhaus.



Erdgeschoß Obergeschoß

Abb. 68/69. Grundriß zu Abb. 67 (bebaute Fläche 123,02 qm).



Geh. Baurat **Paul Fischer.**

Abb. 70. Marktplatz und Brunnen. Golenhofen (Posen).

stellen umgewandelt wurden. Die Zahl der bis Ende 1914 vergebenen Kleinsiedelungsstellen in Posen und Westpreußen betrug 2495. — Angaben über die allgemeine Entwicklung der Kleinsiedelungen in Preußen bringt Paul Fischer, Arch. f. innere Kolon. 1917, H. 1. Insgesamt sind nach der Zusammenstellung von Fischer in Preußen bis 1914 in den östlichen Provinzen 6014, in den westlichen Provinzen 2441 Rentenstellen von $^1/_4$—$2^1/_2$ ha errichtet worden, während die Gesamtzahl der Kleinsiedelungen in den Westprovinzen auf 63 100 geschätzt wird: a. a. O. S. 21. Über die Tätigkeit der Preuß. Gen.-Kommissionen vgl. Metz im Archiv f. Inn. Kol. 1917, S. 178.

§ 105. Während die provinzialen Siedelungsgesellschaften die Großsiedelung und die Durchführung größerer Planungen betreiben, sind für das örtliche Siedelungsbedürfnis gesonderte Veranstaltungen erforderlich, denen die Pflege des Siedelungswesens in einem abgegrenzten Kreise obliegt. Die Erfahrung hat gezeigt, daß es, neben und unter den eine ganze Provinz umfassenden Gesellschaften, der Betätigung von Unternehmungen bedarf, deren Arbeitsbereich sich nur auf ein beschränktes Gebiet — Kreis, Gemeinde, Ortschaft — erstreckt. Dieser Aufgabe widmen sich die für einen Kreis oder eine Gemeinde errichteten Siedelungsunternehmungen, sowie die sogenannten Kleinsiedelungsgesellschaften, die sich in der Bereitstellung von Siedelungsgrundstücken kleinsten Umfangs und von Heimstätten betätigen. Seit 1918/1919 wurden ferner in verschiedenen Landesteilen Wohnungsfürsorge-Gesellschaften gegründet, die mit größerem Kapital ausgestattet sind und sich die Förderung der Siedelungsunternehmungen durch Kapitalhergabe, Landbeschaffung und Beratung u. a. m. zum Ziele setzen.

Örtliche Kleinsiedelungsgesellschaften bestehen namentlich in Ostpreußen, Westpreußen und Posen, Schleswig-Holstein; vgl. Schulz-Lembke, Ansiedelungswegweiser. Unter den örtlichen Siedelungsunternehmungen hat insbesondere der von Landrat Berthold geleitete Verein in Blumenthal bei Bremen für die Ansiedelung von Industriearbeitern Vorbildliches geleistet. Von der preußischen Eisenbahnverwaltung wurde in Dirschau i. J. 1911 ein größeres Gelände aufgeteilt und in der Hauptsache im Rentengutsverfahren an Arbeiter und Unterbeamte vergeben. Der Durchschnittspreis einer Rentenstelle von je $^1/_8$ ha beträgt 7500 M.; Zentralbl. d. Bauverw., 2. März 1912, S. 110. Eine ansprechende städtische Kleinhausanlage wurde im Rentengutsverfahren durch den Spar- und Bauverein Hörde i. Westf. errichtet. Mit Benutzung von Rentengutskredit hat der Ver. f. soz. Kolonisation (Vorstand Hans Ostwald), Berlin-Zehlendorf eine Anzahl von Kleinsiedelungen für Arbeiter begründet. In der Provinz Sachsen betätigt sich die Deutsche Gesellschaft f. innere Kolon. (Geheimrat Neutze). Zu den Aufteilungen der Berliner Landbk. (Gesamtverkauf bis 1915 280 902 ha), bei denen auf preußischem Gebiet eine größere Anzahl von Stellen unter Benutzung von Rentenbankkredit errichtet wurde, vgl. Arch. f. innere Kolon. 1910, 1912 und 1916; Flugschrift der Landbk., Berlin, Hindersinstraße.

Als **Wohnungsfürsorgegesellschaft** wurde i. J. 1918 die mit einem Kapital von $1^1/_2$ Millionen ausgestattete „Westfälische Heimstätte" in Münster und nach deren Vorbild i. J. 1919 in Düsseldorf die Rheinische Wohnungsfürsorge-Gesellschaft und in Berlin die „Märkische Heimstätte" für Brandenburg mit 7 Mill. M. Kapital, in Königsberg die „Ostpreußische Heimstätte" mit 2,3 Mill. M. Kapital errichtet. — Berichte über die Tätigkeit der provinzialen Siedelungsgesellschaften s. Arch. f. inn. Kol. 1919, S. 49f. Die Schlesische Landgesellschaft berichtet, daß unter den 164 Ansiedlerfamilien 30 aus Mittel- und 37 aus Großstädten, meist Berlin und Breslau, stammten. „Die **Abwanderung** aus den Mittel- und Großstädten nach den ländlichen und den halbländlichen Kolonien ist also nach diesen Zahlen recht rege, ein Anfang, der mit allen Kräften gefördert zu werden verdient"; a. a. O. S. 65.

Zur Förderung der Bautätigkeit auf dem Lande hat der Kreis **Osterode** (Ostpr.) besondere Maßnahmen ergriffen. Für den Bau von Arbeiterwohnhäusern in Gemeinden und auf Gütern beschafft der Kreiskommunalverband Darlehen von der Landesversicherungsanstalt, der Kreisbank und der Kreissparkasse und gibt sie als Baugelder an die Gemeinde unter der Bedingung, daß diese die Wohnungen selber erbaut. Das Kreisdarlehen beträgt fünf Sechstel der von der Gemeinde aufgewendeten Baukosten, so daß die Gemeinde aus eigenen Mitteln nur ein Sechstel aufzubringen hat. An private, landwirtschaftliche und gewerbliche Unternehmungen werden Darlehen bis zu 75% des Bauwertes gegen $3-3^1/_4$% Zins und 1—2% Tilgung gewährt; Ztschr. f. Selbstverw., Juli 1918, S. 150 und 170. — Im Kreis Tarnowitz wurde 1911 eine Kreisbaubank errichtet, die bis 1915 1,6 Mill. M. Darlehen ausgezahlt und einer größeren Anzahl von Arbeitern und Gewerbetreibenden die Herstellung eines eigenen Hauses ermöglicht hat; Ztschr. f. Selbstverwaltung 1918, S. 167. Über Ansiedelung im Kreise Bersenbrück vgl. Landrat **Rothert**, a. a. O. 1919, S. 30 und wegen der Begründung örtlicher Tochtergesellschaften S. 32. S. über Fragen der Innensiedelung v. **Reibnitz**, a. a. O. 1919, S. 509f.; Verfasser empfiehlt örtliche Kreislandgesellschaften. — Die Landesversicherungsanstalt Schlesien hat i. J. 1917 beschlossen, für die Rentengutsbildung **zweitstellige Beleihungen** bis zu 75% des Stellenwertes zu geben, falls der Restbetrag bis zu 90% von der die Ansiedelung vermittelnden Gemeinde übernommen wird.

In der neueren Entwicklung des Siedelungswesens ist die Betätigung der **Kleinstädte** und **Mittelstädte** hervorzuheben, die teils in selbständigem Vorgehen und aus eigenen Mitteln, teils im Anschluß an die provinzialen Siedelungsunternehmungen die Ansiedelung fördern. Für den Wohnungsbau ist in den Kleinstädten Kapital häufig überhaupt nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen erhältlich; ein Angebot von Wohnungen und demgemäß der den Gemeinden erwünschte Zuzug von Einwohnern wird hier öfter nur durch Betätigung der Gemeindeverwaltung zu erzielen sein. In Erkenntnis dieser Umstände hat während der letzten Jahre eine Reihe von Klein- und Mittelstädten teils die Geländeerschließung in der Stadterweiterung und den Ausbau von Straßen unternommen, teils auch Rentengüter angelegt.

Bereits seit d. J. 1910 hat eine Anzahl von Stadtgemeinden unmittelbar Rentengüter ausgegeben. Im Westen gehören hierzu Mülheim a. Ruhr, Aschersleben, Lennep. Die Stadt Sorau hat in der Stadterweiterung an städtischen Straßen Rentengüter angelegt, die meist eine Größe von 1400 qm haben; die Hausbaukosten stellen sich auf 4—6000 M.; Heimatschutz in Brandenburg 1913, S. 115. In Bolkenhain wurden durch die Stadtverwaltung Kleinsiedlerstellen ausgelegt, die in reger Nachfrage abgesetzt wurden und denen Neuanlagen hinzutreten sollen; in Neustadt (O.-Schles.) wurde i. J. 1917 durch die Stadtgemeinde der Aufbau von Rentenstellen begonnen, bei denen die Kleinhäuser mit einem vermietbaren Obergeschoß versehen werden. Eine ansprechende städtische Kleinhausanlage wurde im Rentengutsverfahren durch den Spar- und Bauverein Hörde i. Westf. errichtet. Eine weitgehende Förderung erfuhr die Ansiedelung in Zoppot bei Danzig. Auf einem von der Gemeinde erschlossenen Gelände wurde für die durch die Entwicklung des Seebades verdrängte Fischereibevölkerung eine neue Niederlassung angelegt, in der für die Fischerfamilien Reihenhäuser



Abb. 71. Städtische Wohnsiedelung Zoppot.

erbaut wurden. Auf einem größeren Gelände wurde ferner eine umfangreiche Siedelung geschaffen, die dem allgemeinen Wohnungsbau zur Verfügung steht und auch für die Aufnahme von Kriegerheimstätten dient. Der ausgeführte Teil ist in unserer Abb. 71 dargestellt; vgl. Stadtrat Laue, Ztschr. „Die Bauwelt" 1917, Nr. 18, S. 20. Zu den Siedelungen in Osterode (Harz) und Lüneburg vgl. Arch. inn. Kol., XI, S. 234. Aus den Großstädten sei erwähnt, daß 1919 in Dortmund eine gemeinnützige Siedelungsgesellschaft mit einem Kapital von 2,4 Mill. M. begründet wurde; Arch. f. inn. Kol., XI, S. 229.

Zur Durchführung der geschäftlichen Aufgaben im Güterhandel wurde in Bayern, nachdem das bayerische Gesetz über die Güterzertrümmerung vom 13. Aug. 1910 den Gemeinden, den Darlehenskassenvereinen und einer Reihe anderer juristischer Personen das Vorkaufsrecht bei einem von einem Güterhändler geschlossenen Vertrag eingeräumt hatte, die Bayer. Landbk. in Regensburg begründet. (Vgl. auch das Bayerische und Koburger Gesetz über Güterschlächterei, Archiv f. inn. Kol., 1911, S. 134f.) Über die Einrichtungen der Bayerischen Landeskulturrentenbank s. oben, S. 408. Als Mittelpunkt der Siede-

lungsbestrebungen wurde im Juli 1917 in München die Bayerische Landessiedelungsgesellschaft begründet. Im Freistaat Sachsen obliegt die Förderung des Siedelungswesens der Landessiedelungsstelle in Dresden. Zur Errichtung von Heimstätten wurde im Mai 1917 die Landessiedelungsgesellschaft „Sächsisches Heim“ mit einem Kapital von rund 6 Mill. M. begründet, die der Unterstützung des Kleinwohnungsbaues und der Schaffung von Kriegerheimstätten dienen soll. Die i. J. 1914 errichtete „Heimstättengesellschaft“ im Staate Sachsen hat in der kurzen Zeit ihres Bestehens eine Reihe von Siedelungen geschaffen. In Auerswalde (bei Chemnitz) wurde in Verbindung mit der Gemeinde auf einem Gelände von 140 ha eine umfangreiche Anlage ausgeführt, die neben Zweiwohnungshäusern, in der Hauptsache Einfamilienhäuser umfaßt. Kleinhaussiedelungen unter Mitwirkung der Gemeinden wurden ferner in Augustusburg, Bad Lausick und Erdmannsdorf erbaut, während eine größere Anlage in dem Dresdener Außenbezirk Seidnitz in Vorbereitung ist (Berichte der Heimstättengesellschaft; Heim und Scholle, 10. Jan. 1917). Die sächsische Landeskulturrentenbank gewährt seit 1914 Darlehen zur Ausführung von Kleinwohnungsbauten für die minderbemittelte Bevölkerung; vgl. Hedrich, Die Sächs. Landeskulturrentenbk., Leipzig 1915. In Württemberg wurde zur Förderung des Kleinwohnungsbaues und des ländlichen Ansiedelungswesens der Schwäbische Siedelungsverein in Stuttgart begründet. Im Staate Baden wurde am 24. Mai 1917 ein Gesetz gegen die Güterzertrümmerung angenommen. Zugleich beschloß die Regierung die Errichtung einer Landbank mit Unterstützung der Sparkassen, der Genossenschafts- und Landwirtschaftskammern, die bei Güterverkäufen vermitteln soll. — Eine Landeskulturrentenbank besteht ferner im Staate Hessen.

Über die Siedelungsunternehmungen in Mecklenburg, Lübeck, Anhalt, s. Böcker, Innere Kolon. und Schulz-Lembke, Ansiedelungswegweiser. In Dessau wurde März 1919 eine gemeinnützige Siedelungsgesellschaft für Stadt und Land begründet, bei deren Kapital von 800000 M. die Stadtgemeinde sich mit 300000 M. beteiligte. Die i. J. 1883 begründete staatliche Kreditanstalt des Großherzogtums Oldenburg gewährt seit 1908 an selbstbewohnende Eigentümer von kleinen Einfamilienhäusern mit angemessenen Garten- oder Landflächen Darlehen bis drei Viertel des Wertes. Ausgeliehen waren bis 1914 2,2 Millionen an 554 Besitzer, unter ihnen auch zahlreiche industrielle Arbeiter. Zur Förderung der staatlichen Kolonisation wurden Mittel für Hausbau und Meliorationsaufwand gegeben; bis 1914 hatten 440 Siedeler Hausbaudarlehen in Höhe von 1,8 Mill. M. und 339 Siedeler Meliorationsdarlehen von 0,6 Mill. M. empfangen. Die unkündbaren Hypotheken sind mit ½—1% jährlich zu tilgen; Stein, Die staatliche Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg 1914, S. 10f.; M. Muss, Staatl. Kreditanstalt des Herzogtums Oldenburg. Tübingen 1913; vgl. Koch-Cassel, Städtische Ansiedelungsfragen, 1916, S. 50: „Von einer Baunot wie in anderen Teilen Deutschlands ist hier unter der Einwirkung der staatlichen Kreditanstalt niemals die Rede gewesen.“

Für den Staat Braunschweig hat die infolge eines Antrags des Abg. Lambrecht eingesetzte Landtagskommission einen bemerkenswerten Bericht über das Siedelungswesen erstattet, der sowohl die länd-

lichen wie die städtischen Verhältnisse behandelt (33. Ordtl. Landtag 1917, Drucks. 78). Auf dem flachen Lande ist in der bis 1874 allgemein befriedigenden Besitzverteilung des Herzogtums nach Aufhebung der die Unteilbarkeit und den Zusammenkauf von Bauerngütern beschränkenden Gesetze (vgl. oben S. 463) eine ungünstige Entwicklung — Rückgang der Kleingüter, Vermehrung der Großbetriebe — eingetreten. Während die Förderung der Ansiedelung auf dem Lande einzusetzen hat, ist für die Städte eine Bessergestaltung der Wohn- und Siedelungsverhältnisse nicht minder erforderlich, um die dichtgedrängte Kasernierung der Bevölkerung zu beseitigen und die Vorbedingungen für das der Mietskaserne unendlich überlegene Kleinhaus in den Bebauungsplänen, Bauordnungen und der Geländeerschließung herzustellen. Der Kommissionsantrag verlangt eine planmäßige Siedelungstätigkeit in Stadt und Land, die durch Errichtung einer Rentenbank, Begründung einer gemeinnützigen Siedelungsgesellschaft und Erleichterungen für die Schaffung von Landarbeiterstellen gestützt werden soll. Die gemeinnützige Siedelungsgesellschaft ist mit einer an die preußischen Anstalten anschließenden Satzung begründet worden. Die Ansiedlerstellen können als Heimstätten gegen Übernahme einer festen Rente (gleich dem Rentengut) erworben werden.

§ 106. Die neuere Bewegung für die Ansiedelung — wenn wir der oben S. 463 gegebenen Umgrenzung des Begriffs folgen — ist in Deutschland von der Landwirtschaft und den landwirtschaftlichen Berufskreisen ausgegangen; sie hat zunächst im ländlichen Rentengut die geeignete Form gefunden, die dann durch Sozialpolitiker dem Bedürfnis des städtischen und gewerblichen Arbeiters angepaßt wurde. An dieser Stelle begegnet sich die Bewegung mit den Bestrebungen im städtischen Wohnungswesen, die die heutige städtische Bau- und Parzellierungsweise für schädlich halten und eine zuträgliche Form der Wohnungsherstellung fordern, gleichviel ob für Eigenbesitz oder Mietsbesitz. Unsere wohnbaumäßige Bodenaufteilung in der Stadterweiterung erstrebt, in Abkehr von der Stockwerkshäufung, das Kleinhaus mit eigener Freifläche, die, wenn auch in bescheidenem Umfang, die von der Bevölkerung immer stärker gewünschte Möglichkeit der Eigenproduktion gewähren soll.

Die beiden großen Gebiete Wohnungswesen und Siedelungswesen zeigen ihre enge Verbindung und die Allgemeinheit beginnt endlich sich der Auffassung anzuschließen, die die Wohnweise siedelungstechnisch betrachtet. Schon längst vor dem Weltkrieg war, wie unsere voraufgehenden Paragraphen ergaben, die Ansiedelungsbewegung im Gange und hatte auf den städtisch-gewerblichen Kreis der Bevölkerung übergegriffen. Die hauptsächliche Triebkraft war hier die Gegnerschaft gegen ein wirtschaftlich und sozial gleich unerträgliches Bausystem, dessen Willkürlichkeit erkannt wurde und dem die sichtbaren Vorteile einer besseren Siedelungsweise entgegengestellt wurden. Wir finden die

gleiche Bewegung außerhalb Deutschlands in den Ländern, in die Mietskaserne und Stockwerkshäufung eingedrungen sind, und unsere deutsche Gesetzgebung hat aus jenen Staaten — namentlich aus Skandinavien — in nicht geringem Umfang Anregungen empfangen.

Durch den Verlauf des Weltkrieges hat die Siedelungsbewegung eine wesentliche Verstärkung erfahren, und die siedelungstechnischen Notwendigkeiten haben ihre Bedeutung stark gesteigert. Die wirtschaftliche Umgestaltung der Deutschland entgegengeht, zwingt unsere Bevölkerung, die Eigenproduktion an Nahrungsmitteln zu vermehren; dies ist durch geeignete Siedelungsformen — Kleinhaus mit Landzulage — leicht erreichbar. Es hätte nicht soweit kommen dürfen, daß die Verbindung unserer städtischen Bevölkerung mit dem Boden in solcher absoluten Vollständigkeit zerschnitten wurde, wie es durch das städtebauliche System der letzten fünf Jahrzehnte geschehen ist. Ferner hat der Kriegsausgang zur Folge, daß für die nächste Zeit in Deutschland — im Gegensatz zu der seitherigen Entwicklung — für einen nicht geringen Teil der Erwerbstätigen die Rückkehr zum landwirtschaftlichen Beruf in Aussicht zu nehmen ist. Die Überleitung zu wirtschaftsgemäßen Siedelungsformen ist erforderlich und stellt unsere Verwaltung vor eine Reihe schwieriger und vielgestaltiger Aufgaben, deren Bearbeitung auf verschiedenen Gebieten in Anspruch genommen ist.

Während für die Leitung der Ansiedelung die oben besprochenen Organisationen in den Bundesstaaten allgemein vorhanden sind, wurde durch die Reichsverordnung vom 29. Jan. 1919 die wichtige Frage der Landbeschaffung geregelt.

Gemeinnützige Siedelungsunternehmen — im folgenden gemn. S.-U. — sind in allen Bundesstaaten, soweit nicht bereits vorhanden, zu begründen. Das gemn. S.-U. beschafft in seinem Bezirk das erforderliche Ansiedelungsgelände aus folgenden Quellen: 1. Staatsdomänen sind bei Ablauf der Verpachtungsfrist dem gemn. S.-U. zum Kauf anzubieten, soweit nicht die Erhaltung im Staatsbesitze wegen öffentlicher Zwecke notwendig ist. 2. Moor- und Ödland kann im Enteignungsweg beansprucht werden. 3. Ein Vorkaufsrecht steht dem gemn. S.-U. auf landwirtschaftlichen Grundstücken im Umfang von 20 ha aufwärts zu. Die Ausdehnung auf kleinere Grundstücke kann durch die Landeszentralbehörde verfügt werden. 4. Landlieferungsverbände werden errichtet, die aus dem Bestande der großen Güter im Umfang von 100 ha und darüber dem gemn. S.-U. das zu Siedelungszwecken geeignete Land beschaffen. Ein Landlieferungsverband ist in solchen Bezirken zu gründen, in denen die großen Güter mehr als 10 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche umfassen; seine Aufgabe ist erfüllt, wenn ein Drittel des Großbesitzes für Siedelungszwecke bereitgestellt oder der Anteil der Nutzfläche der großen Güter auf 10 % des Gesamtbestandes gesunken ist. Dem Verband steht im Fall dringenden Bedürfnisses das Enteignungsrecht zu. Das gemn. S.-U. hat ein Wiederkaufsrecht

auf die von ihm begründete Ansiedlerstelle. Arbeitern im landwirtschaftlichen Betrieb ist auf ihren Wunsch für den Zweck ihres Haushaltsbedarfs Pachtland zur Verfügung zu stellen; das erforderliche Land kann seitens der Gemeinde durch Zwangspachtung beschafft werden, jedoch nur bis zum Höchstbetrag von 5 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Gemeindebezirks. Vgl. hierzu die Erläuterungen von Prof. M. Sering, Arch. f. inn. Kol. XI, S. 145f.

Für die praktische Durchführung bestehen die in den §§ 103 bis 105 besprochenen zentralen und örtlichen Veranstaltungen. Bei dem Verein für ländliche Wohlfahrtspflege, Berlin, Bernburger Str. 13, ist als besondere Abteilung eine Auskunftsstelle für Ansiedelungswesen errichtet, die jeden Aufschluß erteilt und eine Reihe wertvoller Flugblätter herausgegeben hat. Vgl. aus der Literatur noch v. Laer, Landbeschaffung, Ztschr. f. Selbstverw., April 1919, S. 25f.; ferner die Schriften von Schulz-Lembke, Stolt, Vogelgesang, Iwan, unten s. S. 479 Literaturangabe.

Notwendig sind indes Warnungen vor übertriebenen Erwartungen und Hinweise auf die nicht geringen Anforderungen an den Siedlerberuf. In verdienstvoller Weise werden diese Gesichtspunkte durch Ökonomierat Lembke, Heim und Scholle, 18. März 1919 behandelt.

Zur Beschaffung von Baudarlehen für minderbemittelte Ansiedler wird die Verbreitung der in Belgien allgemein angewandten und neuerdings in einzelnen Gebieten Deutschlands eingeführten Hypothekar-Lebensversicherung zu empfehlen sein.

Die Aufgaben der Kapitalbeschaffung für Siedelungszwecke werden ausführlich erörtert von Dr. Hermann Mauer in einer Denkschrift über „Die Finanzierung des landwirtschaftlichen Siedelungswesens in Preußen unter Heranziehung der Landschaften“. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeiten der Finanzlage befürwortet Mauer eine Arbeitsteilung zwischen den landwirtschaftlichen Kreditinstituten und den Rentenbanken. Den Landschaften ist die Beleihung der eigentlichen bäuerlichen Siedelungen zu überlassen; den Rentenbanken würde dagegen die Finanzierung der Kleinsiedelungen von $7^1/_2$ ha abwärts verbleiben. Für die über die Hälfte des Anschaffungswertes hinausgehende Beleihung hätten die gemn. S.-U. (oben S. 474) die Bürgschaft zu übernehmen. Die Heranziehung der Landschaften hätte u. a. folgende Vorteile: die Finanzierung wird erleichtert und die Kapitalbeschaffung dezentralisiert. Die Aufgabe der Unterbringung der auszugebenden Wertpapiere wird in die Hand der landschaftlichen Institute gelegt, die seit vielen Jahrzehnten sich mit der Ausgabe derartiger Wertpapiere befassen. Den Nachteilen, die für den Staatskredit aus einer allzu großen Verkaufsnotwendigkeit der Rentenbriefe durch die Staatsbanken entstehen könnten, wird entscheidend entgegengewirkt und die Garantielast des Staates wird erheblich vermindert. Den Rentenbanken dagegen wird dasjenige Gebiet zugewiesen, auf dem sie besondere Erfahrungen besitzen, nämlich das Gebiet der Kleinsiedelungen und insbesondere die Schaffung von Arbeiterrentengütern. Die Finanzlast des Siedelungswerkes wird auf die Schultern zweier verschiedenen leistungsfähigen Kreditorganisationen verteilt.

In der Zweckbestimmung der Kleingrundstücke ist zu unterscheiden zwischen dem Wohngrundstück, das in der Hauptsache dem Wohn-

bedürfnis und nur im Nebenzweck der Eigenproduktion dient, und dem Wirtschaftsgrundstück, das zur vollen Einkommenserzielung durch Bodenbebauung hinreichen muß. Für beide Grundstücksgattungen bestehen verschiedene Voraussetzungen. Land für die rein landwirtschaftliche Siedelung (Wirtschaftsheimstätte) wird im allgemeinen nicht schwierig zu beschaffen sein, da der Erwerber in der Wahl der Grundstückslage nur wenig beschränkt ist. Bei dem Wohngrundstück dagegen ist die Lage von entscheidender Bedeutung; der im Hauptberuf gewerblich tätige Arbeiter ist an die Nähe oder mindestens an die Erreichbarkeit des Gewerbebetriebs gebunden. Die Geländebeschaffung bildet hier die wesentliche Voraussetzung des Siedelungserfolgs und ist im Rahmen der allgemeinen Bodenpolitik durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Vgl. hierzu Landrat von Laer, Jahresber. d. Westf. Ver. f. Kleinwohnungswesen 1916, S. 56, der namentlich rechtzeitige Sicherung von Ausbreitungsgelände und Vorkehrungen gegen Bodenpreistreibung befürwortet und über die örtliche Siedelung Landesrat Althoff, a. a. O. S. 82f.

§ 107. Unter den Nachwirkungen des Weltkrieges ergeben sich besondere Siedelungsaufgaben in der Fürsorge für die Ansiedelung von Kriegern und Kriegsbeschädigten, wie von Hinterbliebenen gefallener Krieger, für die die mit Landzugabe ausgestattete Heimstätte in großem Umfang in Betracht zu ziehen ist. Die auf die Durchführung dieser Aufgaben abzielenden Bestrebungen werden zumeist unter der Bezeichnung „Kriegeransiedelung" zusammengefaßt. Bei der Anlegung der Kleingüter ist, wie für die Ansiedelung im allgemeinen, teils auf hauptberufliche in Landwirtschaft und Gärtnerei tätige Siedeler, teils auf gewerbetätige Siedeler, die eine kleine Landwirtschaft nebenberuflich betreiben, Rücksicht zu nehmen.

Die Schaffung von Werkstätten für Heimarbeit und Heimstätten zur Ansiedelung für Kriegsbeschädigte wird von A. Skalweit mit der Begründung verlangt, daß eine große Zahl Kriegsverletzter zwar nicht oder nur unter großen Unzuträglichkeiten in einer Fabrik arbeiten, wohl aber in der Heimarbeit erwerbstätig sein kann; die „Dezentralisation der Gewerbefläche" ist anzustreben; Das neue Deutschland 1916, S. 206. Zur Gewinnung des Anschlusses an den Markt und zur Förderung des Absatzes der Erzeugnisse wird von A. Hans die Schaffung von genossenschaftlichen Organisationen für Einkauf und Verkauf empfohlen; Heim und Scholle, 13. Sept. 1916, S. 85.

Die Ansiedelung wird wesentlich erleichtert durch das Reichsgesetz vom 3. Juli 1916, sogenanntes Kapitalabfindungsgesetz, das den zur Kriegsversorgung Berechtigten eine Kapitalabfindung zum Erwerb oder zur landwirtschaftlichen Stärkung eigenen Grundbesitzes (auch für den Fall des Hauserwerbs durch Mitgliedschaft bei einer Baugenossenschaft) gewährt. Die Berechnung der Abfindung erfolgt nach dem Lebensalter, beginnend bei dem 21. Lebensjahr mit dem $18^1/_2$fachen und sinkend bis zum 55. Lebensjahr auf das $8^1/_4$fache des Jahresbetrages oder des beantragten Teilbetrages der in Betracht kommenden Bezüge. Zu dem Gesetz sind die Ausführungsbestimmungen des Bundesrats vom

8. Juli 1916, sowie die einzelstaatlichen Verordnungen über den Vollzug des Gesetzes ergangen. Das bayerische Gesetz über Ansiedelung von Kriegsbeschädigten in der Landwirtschaft vom 15. Juli 1916 ermächtigt die Landeskulturrentenbank, Darlehen unmittelbar (also ohne Vermittelung der Gemeinden) an Kriegsbeschädigte zur Ansiedelung in landwirtschaftlichen Betrieben oder zur Stärkung landwirtschaftlichen Besitzes zu gewähren. Im Staate Sachsen bestimmt das Kriegeransiedelungsgesetz vom 5. Mai 1916, daß die Landeskulturrentenbank Darlehen an Gemeinden zur Unterstützung des Kleinwohnungsbaues geben kann. Die Landessiedelungsstelle bei der Kreishauptmannschaft Dresden und die Landessiedelungsges. „Sächsisches Heim" dienen der Förderung der Bestrebungen.

Die Ausführungsbestimmungen zum Kapitalabfindungsgesetz sind zusammengestellt in den Amtl. Mitteilungen, herausg. vom Preuß. Kriegsministerium vom 23. Mai 1917 und Arch. inn. Kol. 1917, H. 8, S. 235. Mehrfach wird gemeldet, daß die Erledigung der Abfindungsgesuche eine zu lange Zeit in Anspruch nimmt und hierdurch die Ansiedelung ins Stocken gerät. Arch. inn. Kol., IX, S. 130.

Zu der praktischen Ausführung berichtet die Schlesische Landges., daß unter 123 Ansiedlern d. J. 1916 70 Kriegsverletzte gezählt wurden; Heim und Scholle 1916, S. 243. Ansiedlerstellen der vom Kreise Wohlau in Schlesien errichteten Siedelungen wurden von Kriegsverletzten und Kriegerwitwen unter Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Lage, vermittelst eines Teils der kapitalisierten Abfindung erworben; a. a. O. 24. Jan. 1917, S. 235. In Freystadt i. Schl. wurde eine Siedelung unter Mitwirkung der Stadtgemeinde angelegt. In der Prov. Hannover hat der Kreis Fallingbostel mit der Ansiedelung Kriegsverletzter begonnen; Westf. Wohnungsbl., September 1916, S. 225. Die Siedelungsges. „Sachsenland" in Halle a. S. ist mit der Einrichtung von Ansiedelungsstellen für Kriegsbeschädigte beschäftigt. Durch den Verein f. soz. Kolon. Berlin-Zehlendorf wurde i. J. 1916 eine Anzahl von Kriegsinvaliden und Kriegerwitwen angesiedelt. Die Landges. „Eigene Scholle", Frankfurt a. d. O. übernimmt alle mit der Kriegeransiedelung verbundenen Kosten und Auslagen (ausgenommen Reichsstempel) und gibt bei geringer Anzahlung den Rest des Kaufgeldes als Grundrente oder Hypothek. Zu den Maßnahmen der Gemeinde Rüstringen s. unten § 117. Die Sächs. Kriegersiedelung e. G. hat sich südlich Leipzig bei Wachau ein Gelände zur Anlegung eines Gartendorfes gesichert, in dem Stellen mit ¼ ha Land für 8—10000 M. abgegeben werden. Die Organisationen in Württemberg umfassen den Württemberger Landesverein für Kriegerheimstätten, den Landeswohnungsver., den Verb. württemberg. Baugenossensch., den Stuttgarter Ver. f. Kriegerheimstätten und den Schwäbischen Siedelungsverein. Die Siedelungsstelle des badischen „Heimatsdankes" dient als Auskunfts- und Nachweisstelle. Von minder befriedigenden Erfahrungen in der Kriegeransiedelung berichten die Pommersche und die Hessische Siedelungsgesellschaft, Arch. inn. Kol. XI, S. 61 und 138.

Für die Anlegung von Kriegerheimstätten hat Dr. Raschig-Ludwigshafen ein Gelände von 20 ha geschenkt unter der Bedingung, daß die Stadtgemeinde die zur Abrundung der Siedelung fehlenden

15 ha freihändig oder durch Enteignung in ihren Besitz bringt. Zu dem gleichen Zweck hat die Badische Anilin- und Sodafabrik im Mai 1917 ein Kapital von ½ Mill. M. gestiftet, so daß die Durchführung der Siedelung gesichert ist.

Zu der Ansiedelung von Offizieren vgl. Ztschr. f. Wgsw. in Bayern, Jan. 1919, S. 24. Eine treffliche Übersicht der für die Kriegeransiedelungen geeigneten Anlagen geben die Sonderhefte der Baurundschau, Hamburg (Konrad Hanf) 1917 und 1918; die Hefte enthalten wertvolle Abbildungen von Ansiedelungen in den den verschiedensten Landesteilen angepaßten Ausführungen. Der Reichsausschuß für Kriegsbeschädigtenfürsorge (Berlin, Vors. v. Winterfeldt) hat Grundsätze für die Durchführung der Ansiedelung aufgestellt; s. Zeitschr. Die Kriegsbeschädigtenfürsorge, Berlin 1917, S. 425 f. Örtliche Vereinigungen sind an verschiedenen Stellen begründet worden; so der Ausschuß für die Kriegsbeschädigtenansiedelung Groß-Berlin. Vgl. ferner die Ztschr.: Fürsorge für Kriegsteilnehmer; Korrespondenz für Kriegswohlfahrtspflege (herausgeg. von der Zentralstelle f. Volkswohlf.), sowie unten Anhang II.

Über die Kriegeransiedelung der älteren Zeitabschnitte und ihre Leistungen für die Sicherung von Grenzmarken s. v. Schwerin, Schr. d. deutschen Ver. f. ländl. Wohlf. und Heimatpflege, 20. H., Berlin 1917, S. 87 f. In großer Ausdehnung wurde die Ansiedelung Kriegsbeschädigter und gedienter Soldaten durch Friedrich II. nach dem Siebenjährigen Kriege betrieben. Zu dem Wirken des Königs und der Verwaltung s. die Akten im Preuß. Geh. Staatsarchiv.

Literatur.

H. Linschmann, Preuß. Rentengutsgesetzgbg. Landwirtsch. Jahrb. 1905, H. 1.
Riechert, Kleinsiedelungen d. Kgl. Generalkommiss. Bromberg, 2. Aufl., Berlin 1908.
Herm. Hecker, Die Wohnungsfrage. Aachen 1909.
Fürstenberg, Rentengutsanlage in Weidenau. Ztschr. f. Wgsw. 1910, S. 105 f.
M. Sering, Die Verteilung des Grundbesitzes und die Abwanderung. Berlin 1910.
Ders., „Rentengut", Elsters Wörterb. d. Volkswirtsch., 3. Aufl., II, S. 676. Jena 1911.
25 Jahre Ansiedelung 1886—1911, hrsgeg. von G. Minde-Pouet. Lissa 1911.
Gg. W. Schiele, Über innere Kolonisation. Berlin 1913.
Delius, Rentengutsbildung in Schleswig-Holstein. Berlin 1913.
R. Haack, Die preuß. Gesetze über Rentengüter. Berlin 1914.
F. Böcker, Die innere Kolonisation im Großherzogtum Oldenburg, 1914.
Fritz Darmstädter, Gesch. d. Rentengutsgesetzgbg. Arch. Inn. Kolon. 1914, S. 359.
B. Jaroslaw, Zur Erschließung des deutschen Heidelandes. Berlin 1915.
Fritz Beuster, Städtische Siedelungspolitik nach dem Kriege. Berlin 1915.
v. Schwerin u. Dr. Berthold, Jahresber. d. Rhein. Ver. f. Kleinwohnungsw. 1915, S. 26 f.
Dr. Laue, Bodenpolitik der Kleinstädte. Ztschr. f. Kommunalwirtsch. 1915.
Wölbling, Beiträge zur Ansiedelung unserer Kriegsbeschädigten. Berlin 1916.
A. Skalweit, Kolonisation und Volksvermehrung. Ztschr. „Das neue Deutschland" 1916, S. 206.
Hansen, Baugenossensch. u. Kriegsansiedelung, Heim u. Scholle 1916, S. 90.
Dr. Luther, Wohnungs- und Siedelungspolitik nach dem Kriege (Schr. d. Westf. Ver.). Münster 1916.

v. Laer, v. Wedelstaedt, Holle, Althoff, Hemmungen im Wohnungs- und Siedelungswesen. Jahresber. d. Westf. Ver. 1916, S. 56 f.
Delius, Das preußische Rentengut, 3. Aufl. Berlin 1917.
Paul Ehmig, Das deutsche Haus, Bd. II. Berlin 1916.
Kampffmeyer u. Stürzenacker, Wohnungsfürs. u. Ansiedelg. Karlsruhe 1917.
Paul Fischer, Die Förderung des Kleinsiedelungswesens in Preußen. Arch. Inn. Kolon. 1917, S. 1 f.
Pauer, Heimstättenbau des Arbeiters. Wiesbaden 1917.
Wölbling u. Gutkind, Kriegsbeschädigten-Ansiedelung. Berlin 1918.
H. Heyer u. F. Geisler, Praktische Wohnungsfürsorge. Wiesbaden 1918.
Otto Schulz u. Fr. Lembke, Ansiedelungs-Wegweiser. Berlin 1918.
Erich Keup, Innere Kolonisation. Berlin 1918.
Cl. Vogelgesang, Neuzeitl. Kleinwohnungen f. Landarbeiter. Berlin 1919.
M. Stolt, Ratschläge für Ansiedelungslustige. Berlin 1919.
Iwan, Bürgersiedelung. Berlin 1919.
Kriegerheimstätten, Sonderausg. der Baurundschau, Hamburg. Teil I. u. II.

Zeitschriften:

Arch. f. innere Kolon.; Ztschr. f. Selbstverw.; Heim u. Scholle; Das Land und die im Text genannten Schriften, Berichte und Zeitschriften.

Dritter Abschnitt.

Gartenstädte. Gartenpacht.

§ 108. Als Gartenstadt wird eine Form der Siedelung bezeichnet, die die Vorzüge des städtischen Zusammenwohnens und der hieraus entspringenden gesellschaftlichen und geschäftlichen Vorteile vereinigen will mit einer dem Landleben angenäherten Wohnweise. Zugleich soll die städtische Grundrente, insoweit sie durch die Gründung und das Wachstum der Städte gesteigert wird, der Allgemeinheit zufließen. Die Anlage der Stadt soll, wie der Name besagt, den Charakter einer in Gartenpflanzungen hineingebauten städtischen Siedelung tragen. Dem Landbau und Gartenbau bleibt ein erheblicher Teil des Bodens vorbehalten. Die Gewerbetätigkeit ist keineswegs ausgeschlossen, wird jedoch in besondere hierfür geeignete Bezirke verwiesen.

Grundzüge der Gartenstadt sind demnach: Planmäßige, hinsichtlich der Bebauung und Bodennutzung vorausbestimmte Anlage der Siedelung; Verbindung der Wohnung mit Gartenland und Landbau; gemeinnützige Verwendung des Grundrentenzuwachses. Aus der einheitlich vorgenommenen Einteilung und der Gliederung der Planung ergibt sich, daß die Gartenstadt räumlich abgeschlossen und für die Aufnahme einer begrenzten Anzahl von Bewohnern angelegt ist; der Bevölkerungszuwachs soll nicht durch Steigerung der Bodenausnutzung, sondern

durch Angliederung oder Begründung einer neuen Siedelung untergebracht werden. Wird eine gartenmäßige Siedelung im Anschluß an eine bereits bestehende Stadt angelegt, so bezeichnet man sie als Garten v o r s t a d t. Für einen großen Teil der deutschen Gartenstädte, die in Anlehnung an eine nahe belegene größere Stadt erbaut wurden, wird man den Ausdruck Gartenvorstadt oder gartenmäßige Stadterweiterung anwenden dürfen.

Daß bereits der griechische Städtebau eine Begrenzung des Stadtumfangs kannte und ihr in seiner Bevölkerungspolitik und Koloniegründung Rechnung trug, wurde oben S. 20 erwähnt. Doch ist zu bemerken, daß die griechischen Städte vorwiegend eine von der Landwirtschaft lebende Bevölkerung umfaßten, für die sich — insbesondere bei der damaligen Technik des Ackerbaues — der gegebene Nahrungsspielraum nicht unbegrenzt vermehren ließ. Für eine industrielle Bevölkerung liegt ein Zwang zu ähnlichen Beschränkungen nicht oder zur Zeit nicht vor.

Der Gedanke, eine städtische Siedelung einheitlich in all ihren Teilen nach vorbestimmtem Plan anzulegen, tritt seit dem 16. Jahrhundert im neuzeitlichen Städtebau hervor und führt zu dem Entwerfen von Normalstädten (die Bezeichnung „Idealstadt" erscheint für diese Planungen kaum zutreffend); s. oben S. 59f. Im 17. und 18. Jahrhundert ist die einheitliche Planung von Städten und Stadtteilen weit verbreitet und findet in Stadtanlagen ihre Verwirklichung. Das 19. Jahrhundert hatte nach dem Abschluß der Periode der landesfürstlichen Bautätigkeit und bei dem gewaltigen Wachstum der Städte und ihrer Bevölkerung zunächst die dringenden Aufgaben der Wohnungsherstellung und der technischen Ausstattung städtischer Siedelungen zu befriedigen. Wenn auch Lehrer des Städtebaues, wie Wiebeking, sich mit Entwürfen für einheitlich geplante Stadtanlagen befaßten, so stand hierbei doch der Monumentalbau und die Erzielung eindrucksvoller Stadt- und Straßenbilder im Vordergrund. Ein Entwurf für eine einheitlich geplante b ü r g e r l i c h e W o h n s t a d t wurde i. J. 1833 veröffentlicht unter der Bezeichnung „Ideal einer Stadtanlage für Baubeamte, Stadtbehörden und Rittergutsbesitzer, welche auf ihren Feldmarken Stadtanlagen gründen können und wollen" (Liegnitz, Verlag Kuhlmey; Abdruck in der Staatsbibliothek, Berlin). Der Name des Verfassers ist unbekannt; auch über die auf dem Plan angekündigte Erläuterungsschrift konnte ich nichts Näheres ermitteln. Der Grundplan ähnelt den alten Normalstadtplänen, nur daß die Baublöcke wie die Reihen des Brettspiels konzentrisch ineinandergestellt sind. Die Innenstadt wird von einer für Lagerplätze, Nutzgärten usw. bestimmten „Stadtumgebung" eingefaßt. Die Straßen sollen von 24 Fuß breiten Wassergräben durchzogen werden, die auf beiden Seiten mit Obstbäumen bepflanzt sind, „so daß die ganze Stadtanlage wie in einem Garten befindlich ist". Für die mit privaten Freiflächen reichlich, dagegen nur mit einem öffentlichen Platz versehene Innenstadt wird eine Zahl von 10000, für die „Stadtumgebung" die Zahl von 2000 Einwohnern angenommen.

In einer i. J. 1859 geschriebenen, 1867 veröffentlichten Schrift begründet der spanische Ingenieur I l d e f o n s o C e r d á die Forderung,

die Vorteile städtischer und ländlicher Siedelungsweise zu vereinigen, nach dem vom Verfasser aufgestellten Programmwort: Rurizad lo urbano, urbanizad lo rural (Teoría general de la Urbanizacion, Madrid 1867). Unter dem vom Verfasser geprägten Ausdruck „urbanizacion“ ist zu verstehen „das planmäßige Zusammenwirken der Bautätigkeit und aller Maßnahmen, die vermittelst des Bauwesens das Gedeihen der Menschen fördern“ (a. a. O. S. 30); in dem mir verfügbaren Exemplar der Staatsbibliothek in Berlin fehlten leider die vom Verfasser entworfenen Planskizzen. — Im Jahre 1896 veröffentlichte Theodor Fritsch eine Schrift „Die Stadt der Zukunft“. Der Gedankengang des Verfassers geht dahin, daß eine Stadt, auf der Voraussetzung des genossenschaftlichen Bodeneigentums gegründet, planmäßig in der Weise angelegt werden könne, daß die Nachteile der großstädtischen Besiedelung vermieden würden. Im Gegensatz zu dem heutigen System der Stadtanlage sollte die neue Stadt mit der Bebauung in den Außenbezirken beginnen und allmählich mit größerem Wachstum schrittweise bis zu einem Stadtkern vorrücken, der die bevorzugten Monumentalbauten enthalte. Das Schema des Stadtplans stellt etwa die Hälfte eines Kreises oder einen Fächer dar.

Die neuere Gartenstadtbewegung gelangte zuerst in England zur praktischen Durchführung und verdankt hier ihren Erfolg dem Zusammentreffen zweier Strömungen. Im Jahre 1887 verlegte Sir William Lever seinen Fabrikbetrieb aus Liverpool nach einem 12 km entfernten Außenbezirk und begründete dort die Mustersiedelung Port Sunlight, während i. J. 1889 die Gebrüder Cadbury in einem Vorort von Birmingham die Siedelung Bournville errichteten. In den beiden von Arbeitgebern geschaffenen Anlagen wurde mit dem seitherigen System der städtischen Bebauung vollständig gebrochen und die Kleinwohnung in die Umgebung von Park und Garten gestellt. Der zweite Antrieb ging von Ebenezer Howard aus, der i. J. 1898 eine Schrift to-morrow (spätere Auflage u. d. T. Garden-Cities of to-morrow) veröffentlichte und hiermit den Gartenstadtgedanken in weite Kreise trug. Howard stellt die Vorzüge und die Nachteile des Landlebens und der städtischen Siedelung in knappen Skizzen einander gegenüber und gelangt zu dem Ergebnis, daß die Gartenstadt nach den oben angegebenen Grundsätzen als die neuzeitliche Form der Stadtanlage zu erstreben sei. Wegen der weiteren Entwicklung in England s. § 137.

In Deutschland hat inzwischen der Bau von Gartenstädten eine bedeutende Verbreitung gefunden. In Königsberg i. Pr. wurde 1907 durch den Allgemeinen Wohnungsbauverein nach den Entwürfen von Fritz Bleyer die Gartensiedelung Ratshof angelegt, die sich bei günstiger Lage gut entwickelte. Von großem Einfluß wurde die Gründung der Gartenstadt Hellerau bei Dresden, die an die Verlegung der Deutschen Werkstätten für Handwerkskunst von Karl Schmidt i. J. 1908 anknüpft und nach vielen Richtungen vorbildlich gewirkt hat. Der Bebauungsplan, von Rich. Riemerschmied entworfen, teilt das Gesamtgelände von 130 ha in fünf Bauzonen: 1. Kleinhäuser, 2. Landhäuser, 3. Wohlfahrtseinrichtungen, 4. Fabriken, 5. Vorbehaltsgelände. An den ausgeführten Bauten sind Rich. Riemerschmied, Hch. Tessenow, Herm. Muthesius und eine Reihe anderer Künstler beteiligt. Dem Jahre 1910 gehört die Gründung einer ganzen Anzahl von

Gartensiedelungen an, unter denen Stockfeld-Straßburg, Neumünster, Hüttenau a. Ruhr (Entwurf von Gg. Metzendorf), Magdeburg, Wandsbeck, Riederwald (Frankfurt a. M.) genannt seien; in den folgenden Jahren entstanden Gartenstädte und Gartenvorstädte in Karlsruhe, Nürnberg, Stettin,



Esch und Anke, Mannheim.
Abb. 72. Reihenhäuser der Gartenvorstadt Mannheim.



Neugebauer und Schmidt, Altona.
Abb. 73. Gartenstadt Steenskamp-Bahrenfeld bei Altona.

Dortmund, Leipzig-Marienbrunn, Magdeburg, Altona, Emst bei Hagen, Gera, Berlin-Falkenberg (Bruno Taut), Mannheim, während die von Rich. Zanders Berg.-Gladbach begründete Siedelung i. J. 1913 in eine gemeinnützige Gartenstadtgesellschaft umgewandelt wurde. Die beifolgende

Abb. 72 zeigt die Anlage von Reihenhäusern in der Gartenvorstadt Mannheim, die Abb. 73 eine Wohnstraße aus der Gartenstadt Steenkamp-Bahrenfeld (vgl. auch oben S. 317). Über die Gartenstadt Braunschweig-Riddaghausen s. Th. Goecke, Städtebau 1915, S. 45. Neben den Gartenstädten, die sich durch die einheitlich planmäßige Behandlung der Anlage auszeichnen, bestanden bereits früher und bestehen noch heute in großer Zahl genossenschaftliche Siedelungen, die, in der Nähe von Städten belegen, ihren Mitgliedern Wohnung, Garten und Landbesitz bieten; s. § 120.

Ein nicht geringes Verdienst hat sich die Gartenstadtbewegung durch ihre Veröffentlichungen erworben, in denen die Erfahrungen über die Begründung der Siedelungen, die praktische Ausführung und die vorteilhaftesten Bauformen der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Zu erwähnen sind die Schriften: Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn (Bebauungsplan Hans Strobel, Hausbauten von Leipziger und Dresdener Architekten; Berechnung für die gesamte Siedelungsanlage), Leipzig 1913; Gartensiedelung Gronauer Wald (ausgeführte Bauten von L. Bopp, O. Lindemann, P. Will, J. Göttel), Berg.-Gladbach 1914; die deutsche Gartenstadtbewegung Berlin-Schlachtensee 1911; F. Biel, Gartenstadtbewegung, Leipzig 1914. Eine wirkungsvolle Darstellung der Gartenstadtbestrebungen gibt v. Berlepsch-Valendàs in seiner (gemeinsam mit Architekt Hansen bearbeiteten) Schrift „Die Gartenstadt“ München-Perlach. Die Veröffentlichung enthält den klar durchdachten Bebauungsplan der beiden Siedelungen, die Einzelausarbeitung eines Teils der Straßen und der öffentlichen Plätze; ferner ansprechende Entwürfe für Kleinhäuser im Reihenbau.

Die Gartenstädte pflegen vorzugsweise den Bau des Kleinhauses und des Mittelhauses. Im allgemeinen betrugen (vor der jüngsten Steigerung) die Mieten 250—375 M. für das Kleinhaus mit Garten (Gronauer Wald, Hellerau, Karlsruhe, Hüttenau, Nürnberg, Wandsbeck, Stockfeld, Neumünster, Riederwald, Marienbrunn). Häuser mit Mittelwohnungen finden sich in einer großen Zahl von Gartenstädten, während im einzelnen auch Häuser von höherem Bauwert zur Ausführung gelangen. Die Zahl der in genossenschaftlichen Gartenstädten angesiedelten Bevölkerung wird man zur Zeit auf etwa 27000 Bewohner beziffern können. Der Erörterung der wirtschaftlichen und technischen Fragen der Gartenstadtsiedelung dient die Zeitschrift „Die Gartenstadt“, die ein reiches Material für den Straßenbau, Häuserbau, die Geländeaufteilung, sowie für die Garten- und Landnutzung bringt. Zu dem Straßenbau vgl. oben S. 260f. Eine erhebliche Bedeutung für die Gartenstadt wie für jede weiträumige Bauweise überhaupt hat die Aufgabe der Beseitigung der Abwässer und der Abfallstoffe. Mit Rücksicht auf die Weiträumigkeit der Siedelungen und die Bedürfnisse des Gartenbaus ist die Frage der Kanalisation hier anders zu behandeln als bei geschlossener Bauweise; vgl. oben S. 267.

Neben den auf genossenschaftlicher Grundlage stehenden Gartenstädten verfolgt eine große Zahl von Siedlungen mit erwerbsmäßigen Zwecken das Ziel, eine gartenstadtmäßige Bebauung zu bieten. Der Bau der Kleinwohnung tritt bei diesen Unternehmungen mehr zurück;

die Mittelwohnung wird vielfach angelegt, während häufig bei geeigneter Lage die teuere Wohnung (Landhaussiedelung) zur Ausführung gelangt.

Von den Vertretern der genossenschaftlichen Gartenstädte werden die erwerbstätigen Unternehmungen als „kapitalistische" Gartenstädte bezeichnet; ein Ausdruck, der indes nicht immer als kennzeichnend gelten kann. Eine große Anzahl von befriedigend entwickelten Siedelungen ist durch erwerbstätige Gesellschaften angelegt worden, namentlich in der Umgebung von Großstädten; s. das Verzeichnis bei Biel, Gartenstadtbewegung, S. 69f.

Eine Reihe dieser Siedelungen ist in vorhandene Wälder unter Erhaltung des Waldbestandes eingebaut worden. Zu den durch Eingliederung in ältere Waldbestände entstandenen Siedelungen zählt die Villenkolonie Buchschlag, auf hessischem Gebiet in der Nähe von Frankfurt a. M. errichtet. Die Wohnungsgesellschaft Buchschlag hat das Gelände von der Großherzoglich hessischen Domänenverwaltung erworben und leitete die Besiedelung ursprünglich als gemeinnütziges Unternehmen. Die Häuser sind künstlerisch angelegt und stehen im Preise von rund 14000 M. — Ein großes Waldgelände ist in der Nähe von Mülheim a. Ruhr, im Mittelpunkt des rheinischen Industriebezirks, zur Anlage einer Waldsiedelung erworben worden. Das Gelände hat einen Umfang von 1612 Morgen und ist seinerseits wieder von größeren Waldungen umgeben, die ein zusammenhängendes Waldgebiet von 20000 Morgen bilden. Zur Ausführung des Unternehmens wurde die Broich-Speldorfer Wald- und Gartenstadt-Aktiengesellschaft in Mülheim a. Ruhr gegründet, die in der neuen Siedelung eine Stätte der Kräftigung und der Erholung schaffen will. Das Gebiet der Siedelung ist eingemeindet in die Stadt Mülheim a. Ruhr, die durch Übernahme eines Teils des Aktienkapitals auch finanziell und organisatorisch an dem Unternehmen beteiligt ist. Der Kaufpreis des Bodens beträgt je nach der Lage 2500—5000 M. für den Morgen. — Über den Plan der Anlegung einer Waldsiedelung in Hösel, zwischen Düsseldorf und Essen, s. „Städtebau", Bd. V, S. 150.

Die (zu den Erwerbsunternehmungen gehörende) Heimstätten-Aktiengesellschaft und die Deutsche Volksbaugesellschaft in Berlin verbinden allgemein den Hauskauf mit dem Abschluß einer Lebensversicherungspolice. Der Erwerber des Hauses macht hier eine Anzahlung von 10% des Hauspreises; für den Rest (90%) des Kaufgeldes nimmt der Erwerber bei einer Versicherungsanstalt eine Lebensversicherung, die zugunsten der Baugesellschaft zahlbar ausgestellt wird. Der versicherte Betrag wird ausgezahlt beim Todesfall des Versicherten oder spätestens bei Erreichung des 60. Lebensjahres.

Über die von deutschen Arbeitgebern angelegten gartenmäßigen und mit trefflichen landschaftlichen Wirkungen ausgestatteten Anlagen s. unten § 118f.

§ 109. Das System der gedrängten Bauweise und des Vielwohnungshauses versagt der städtischen Bevölkerung für die Kleinwohnungen allgemein jede private Freifläche und Bewegungsfläche, sowie die Zugabe von Nutzland, dessen Bedeutung für die Wirtschafts-

führung heute in stetig steigendem Maße anerkannt wird. Den städtebaulichen Mängeln sucht man dadurch entgegenzuwirken, daß den minderbemittelten Schichten Gelegenheit zur Pachtung von Gartenland gegeben wird.

In dem älteren Städtebau waren bei dem Bürgerhaus allgemein und bei dem Kleinhaus regelmäßig private oder in der Nähe erreichbare Freiflächen vorhanden. Pachtland zum Garten- und Gemüsebau wurde überdies an die minderbemittelte Bevölkerung abgegeben. Noch bis in die 70er Jahre bestanden, wenn sich auch das Verhältnis gegen früher stark verschlechtert hatte, Hausgärten und unüberbaute Flächen in erheblichem Umfang, die während der neueren Bautätigkeit rasch verschwanden. In Alt-Leipzig wurden i. J. 1875 noch 13,17 qm Garten auf den Einwohner gezählt; bis 1890 war die Ziffer auf 5,42 qm herabgegangen. Während die alten Gärten der Innenstadt überbaut wurden (oben S. 242), bot in den Neubaubezirken die Stockwerkshäufung in Deutschland überhaupt keine Freifläche für die Kleinwohnung, von dem Garten zu schweigen. Die Surrogatkunst der Baumpflanzungen in den Straßen und der Grünstreifen konnte schwerlich als Ersatz dienen. Ein starker Begehr nach Pachtgärten machte sich geltend.

Die Beschaffung von Gelände für Gartenpacht erfolgt durch Vereine, Stadtgemeinden und Private. Der Leipziger Arzt Dr. Schreber, der sich durch seine Bestrebungen für Volksgesundheitspflege auszeichnete, hatte in seiner letzten Arbeit i. J. 1861 auf die Notwendigkeit der Bewegung im Freien für die Heranwachsenden hingewiesen; die nach ihm benannten „Schrebervereine" haben sich in hervorragender Weise in der Bereitstellung von Pachtgärten betätigt. Das Rote Kreuz und der Vaterländische Frauenverein, sowie eine Reihe anderer Vereine, wie die Patriotische Gesellschaft in Hamburg widmen sich den gleichen Bestrebungen. Der preuß. Bergfiskus unterstützt die Anlage von Kleingärten in Oberschlesien. Unter den Stadtgemeinden hat als erste die Stadt Kiel, die nach alter Sitte Gelände an minderbemittelte Familien abgab, bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Schaffung von Kleingärten entwickelt; i. J. 1911 wurden 4500 Pachtgärten gezählt. Gemeindeland wird in einer Reihe von Städten für Kleingärten hergegeben. Von privaten Besitzern werden in den Außenbezirken der Großstädte Grundstücke, auf deren Bebauung in absehbarer Zeit gerechnet wird und die deshalb nicht mehr Gegenstand eines bäuerlich-landwirtschaftlichen Betriebs bilden, mit kurzfristiger Kündigung als Kleingärten verpachtet. Häufig übernimmt ein Generalpächter das ganze Gelände von dem Bodenbesitzer und verpachtet es in kleinen Teilstücken, die bei der städtischen Bevölkerung der umliegenden bebauten Bezirke sehr gesucht sind. Es entstehen dort die sogenannten „Laubenkolonien". Die Pächter betreiben auf ihrem Pachtland Gartenbau und Gemüsezucht und errichten leichte Holzbaulichkeiten für den Aufenthalt während der Feierstunden. Die Verpachtung der Ländereien an Generalpächter (die von den Laubenkolonisten verschiedene Leistungen, wie den Bezug von Getränken, fordern) hat im einzelnen zu Mißständen geführt, denen gegenüber Coenen, Laubenkoloniewesen, die Begründung gemeinnütziger Organisationen vorschlägt.

Die Bedeutung der Kleingärten und der Gartenpacht wird eingehend dargestellt von J. Kaup, der über den Stand der Kleingartenbewegung und den Bedarf an Gartenland ausführliche Untersuchungen bringt. „Überblicken wir das Ergebnis aller dieser Angaben, so ist für die Großstädte ein Mangel an Hausgärten eingetreten, der ein abschreckendes Dokument für die Verringerung des Lebensraumes der Familien darstellt." — In der jüngsten Zeit ist, im Zusammenhang mit den Kriegsereignissen, die Nachfrage nach Pachtland weiter gestiegen. In Berlin wird für 1916 die Zahl der Kleingartenpächter auf 60000 veranschlagt; doch ist der Bedarf an Gartenland in den Kreisen der arbeitenden Bevölkerung ein vielfach größerer. Den Klagen wegen übermäßig hoher Pachtpreise für Kleingärten in Groß-Berlin (in einem Einzelfall 2 M. für 1 qm Brachland) ist das Kriegswucheramt durch die Entscheidung entgegengetreten, daß höhere als die von dem Magistrat festgesetzten Pachtpreise nicht erhoben werden dürfen; sie betragen im vorliegenden Fall 12 Pf. jährlich für 1 qm Kulturland und 6 Pf. für 1 qm Brachland.

Unter dem Eindruck der Kriegswirtschaft schloß sich i. J. 1915 in Wanne (Westf.) auf Anregung des Amtmanns Weiling ein Verein zusammen, der sich die Bebauung brachliegender Flächen im westfälischen Industriebezirk zum Ziele setzt. Die Mitgliederzahl stieg von 250 i. J. 1915 auf 3000 i. J. 1917; nach der Entstehung von gleichartigen Vereinen in Nachbarstädten bildete sich 1917 der Verband für den Industriebezirk mit einer Zahl von 15000 Mitgliedern. Die wirtschaftlichen Ergebnisse von Gartenbau, Gemüsebau und Kleintierzucht sind äußerst günstig. Der Verband sucht das zu Kleingärten geeignete Gelände nach Möglichkeit der Pachtspekulation (s. oben) zu entziehen. Verbandszeitschrift ist „Der Gartenfreund"; s. Westf. Wohnungsbl., März 1917, S. 26. Vgl. hierzu den Aufsatz „Pachtgärten in der Rheinprovinz", Rhein. Blätter f. Wohnungsw., April 1917, S. 71; Jahresber. der Westf. Ver. z. Förderung d. Kleinwohnungsw. f. 1916, S. 39; Gustav Mertens, Bauvereinigungen Westfalens 1918, S. 57. — Gegen Unzulänglichkeiten im Kleingartenbetrieb wendet sich M. Wolf, der (Ztschr. f. Wohngsw., 25. Juni 1919, S. 278) empfiehlt, das Wohnen der städtischen Bevölkerung individuell, die Selbstversorgung dagegen großgenossenschaftlich zu regeln.

Ein der Nationalversammlung unter dem 12. Juni 1919 zugegangener Entwurf einer Kleingarten- und Kleinpachtland-Ordnung tritt verschiedenen Mißständen im Gartenpachtwesen entgegen; namentlich werden neu geregelt die Festsetzung der Pachtpreise, die Kündigung und die Weiterverpachtung, die — zur Beseitigung von Unzuträglichkeiten bei dem obenerwähnten Betrieb durch „Generalpächter" — den öffentlichen Verbänden und gemeinnützigen Unternehmungen vorbehalten bleiben soll.

Zum Landaufenthalt für Sonn- und Feiertage und für die Erholungszeit werden Baulichkeiten einfachster Art errichtet, für die die Deutsche Ansiedelungsbk. in Finkenkrug bei Berlin eine Anzahl von Entwürfen ausgeführt hat (sogenannte Feiertagshütten oder Lufthütten); s. Wettbewerb der Zeitschr. „Die Woche", Sonderausg. Sommer- und Ferienhäuser mit Einleitung von Prof. H. Muthesius. — Wegen der künstlerischen Gestaltung und der Vorbilder für Gartenanlagen ist insbesondere auf die Arbeiten von Schultze-Naumburg zu verweisen.

Literatur.

Theodor Fritsch, Die Stadt der Zukunft. Leipzig 1896.
Franz Oppenheimer, Großgrundeigentum und soziale Frage. Berlin 1898.
Paul Schultze-Naumburg, Kulturarbeiten, Bd. II: Gärten. München 1904.
Ebenezer Howard, Gartenstädte in Sicht. Jena 1906.
H. Muthesius, Landhaus und Garten. München 1907.
Wolf Dohrn, Die Gartenstadt Hellerau. Jena 1908.
C. Ballod, Wohnungsfrage. Schmollers Jahrb. 1908, Bd. XXXII, S. 649 f.
Bleyer, Die Gartenstadt Ratshof. Zentralbl. d. Bauverw. 1909, S. 250.
v. Berlepsch-Valendàs u. Hansen, Die Gartenstadt M.-Perlach. München 1910.
W. Lange, Land- und Gartensiedelungen. Leipzig 1910.
Die deutsche Gartenstadtbewegung. Berlin-Schlachtensee 1911.
Die Gartenstadt Hellerau. Hellerau-Dresden 1911.
Fr. Coenen, Das Berliner Laubenkoloniewesen. Göttingen 1911.
J. Kaup, Familiengärten. Schriften d. Zentralst. f. Volkswohlf. Berlin 1912.
O. Möricke, Kleingärten. Schr. d. bad. Landeswgsver. Karlsruhe 1912.
Graf Toerring-Jettenbach u. J. Knauth, Gartenstadtbewegung. München 1912.
J. Kaup, Wohnungswesen, im Handwtb. der sozialen Hygiene, S. 858. Leipzig 1912.
Die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn. Leipzig 1913.
H. Salomon, Gartenstädte, Städtebaul. Vortr. Berlin 1913.
F. Biel, Wirtschaftl. u. techn. Gesichtspunkte z. Gartenstadtbewegung. Leipzig 1914.
Gartensiedelung Gronauer Wald. Berg.-Gladbach 1914.
H. Kampffmeyer, Gartenstadt im Handwtb. d. Kommunalwissensch., Bd. II, S. 111.
Schreiner, Gartenstadt Neu-Tarlau, Der Städtebau 1917, S. 13.
Leberecht Migge, Jedermann Selbstversorger. Jena 1918.
Ludw. Lesser, Der Kleingarten. Berlin 1918.
Bellmann, Die Gartenstadt Hellerau. Ztrbl. d. Bauverw., 19. April 1919, S. 174.

Zeitschriften:

Die Gartenstadt; Der Arbeiter- u. Schrebergarten; Der Freund der Schrebervereine; Blätter für Kleingartenbau.

Vierter Abschnitt.

Ländliches Wohnungswesen.

A. Die verschiedenen Formen der Siedelungsweise.

§ 110. Die alte Scheidung, die in früherer Zeit das städtische Wohnungswesen von dem ländlichen abtrennte, ist in der Gegenwart nicht mehr in der Schärfe des ehemaligen Gegensatzes erkennbar. Im Siedelungsbereich der Großstädte und weit darüber hinaus ist das flache Land mit Bewohnern städtischen Berufs und städtischer Wohnweise durchsetzt. Zugleich sind in den Kreisen der ländlichen Bevölkerung, zum Teil nach dem eigenen veränderten Geschmack, zum Teil unter dem Einfluß städtisch geschulter Bauunternehmer, vielfach städtische Bauformen eingedrungen. Endlich hat in großem Umfang die Industrie sich auf dem Lande entwickelt und die Bauten für ihren Betrieb und

die Ansiedelung der Arbeiter ausgebreitet. Wohnungsmangel ist eine auf dem flachen Lande häufig hervortretende Erscheinung. Unter diesen Einwirkungen gewinnt der Bau für fremde Rechnung und durch gewerbliche Herstellung auf dem Lande eine stets steigende Bedeutung. Die Voraussetzungen, die das Wohnungswesen in den Kreis der öffentlichen Interessen ziehen und das Eingreifen der Verwaltungstätigkeit erfordern, sind auch hier gegeben.

Unter den gegenwärtigen Verhältnissen sind in der verwaltungstechnischen und bautechnischen Behandlung des ländlichen Wohnungswesens zu unterscheiden die rein ländlichen (agrarischen) Bezirke und die durch Stadtnähe und Industrialisierung beeinflußten (gemischten) Landbezirke. Gegenüber den einfacheren Verhältnissen der rein agrarischen Gebiete stellen die gemischten Bezirke eine gesteigerte Zahl von Aufgaben an die bodenpolitische Behandlung. Beruf, Beschäftigung und Ansprüche an die Wohnweise zeigen in solchen Bezirken große Verschiedenheiten. Versuchen wir nur die Hauptgruppen aufzuzählen, so finden wir zunächst die hauptberuflich in der Landwirtschaft tätige Bevölkerung; ferner die örtlichen Gewerbetreibenden, alsdann die hauptberuflich in der nächstgelegenen Stadt Beschäftigten, die ihren Wohnsitz auf dem Lande haben. Schließlich tritt hinzu der stetig vermehrte Einfluß der Industrie auf die ländliche Siedelung, der indes wiederum kein einheitlicher ist; vielmehr sind nach dem Standort der Industrie und dem Wohnort der Arbeiter zwei Formen zu scheiden:

1. Unmittelbare Verbreitung der Industrie durch Ansiedelung von Industriebetrieben auf dem flachen Lande. Zahlreiche große Betriebe haben in einzelnen Gegenden seit langer Zeit ihren Sitz auf dem Lande (Bergwerke, Hütten, Ziegeleien, Steinbrüche, Zementwerke u. a. m.). Andere Unternehmungen, insbesondere der Fabrikindustrie angehörend, verlegen in neuerer Zeit ihre Betriebe auf das flache Land wegen günstigerer Produktions- oder Arbeitsbedingungen.

2. Mittelbare Verbreitung der Industrie durch Ansiedelung von Arbeitern, die in benachbarten oder in städtischen Industriebetrieben beschäftigt sind. Die Ortschaften in der Umgebung der Industriebezirke ändern hierdurch vielfach ihren ursprünglichen Charakter und wandeln sich zu sogenannten „Industriedörfern", deren Bewohnerschaft zum großen Teil aus Industriearbeitern besteht.

Wenn somit innerhalb des Bereichs der rein agrarischen und der gemischten Bezirke große Gegensätze vorhanden sind, so werden doch für das Land allgemeine grundlegende Unterschiede gegenüber der städtischen, insbesondere der großstädtischen Wohnweise — und demgemäß gemeinsame Grundzüge für das Gesamtgebiet des ländlichen Wohnungswesens — immer bestehen bleiben. Die erheblichsten allgemeinen Unterschiede zwischen städtischer und ländlicher Wohnweise sind in der Verschiedenheit der äußeren Umgebung begründet. Die

ländliche Bevölkerung, namentlich das heranwachsende Geschlecht, kommt durch örtliche und berufliche Verhältnisse in Berührung mit frischer Luft. Gute Luft ist für das körperliche Gedeihen nicht minder wichtig wie gute Nahrung. Der gute Kräftestand der ländlichen Bevölkerung beruht zum großen Teil auf der — wenn auch zeitweilig durch Stubenaufenthalt unterbrochenen — Einatmung stärkender Luft. Für das Wohnungswesen aber, mit dem wir es hier zu tun haben, wirken diese Umstände wiederum in engstem Zusammenhang zurück auf die Wohnungsanlage. Die ländliche Bevölkerung stellt an die Luft- und Temperaturverhältnisse innerhalb der Wohnung ganz andere Anforderungen als die städtische. Von den Technikern und Hygienikern werden in der Behandlung des ländlichen Wohnungswesens diese Gegensätze häufig übersehen.

Die alte bodenständige Bauweise, die aus den Erfahrungen der ländlichen Verhältnisse hervorgegangen ist, zeigt niedrige Stuben, kleine Fenster, zumeist breite Wand- und Mauerflächen, Bedachung durch einen schlechten Wärmeleiter. Diese Ausgestaltung des Bauernhauses entspricht den für das Land gegebenen Voraussetzungen. Es scheint ein physiologisches Gesetz zu bestehen, demzufolge Menschen, die sich lange oder ständig in frischer Luft aufhalten, das ausgesprochene Bedürfnis haben, in Räumen zu wohnen und zu schlafen, die für städtische Begriffe eng und unzureichend sind. Während der Städter — zum mindesten der sich wenig in freier Luft aufhaltende — hohe Räume und breite Fenster liebt, bevorzugt die ländliche Bevölkerung niedrige Räume und kleine Fenster. Die Bauweise und die Raumabmessungen des Bauernhauses sind nicht die Folge geringerer Ansprüche an die Wohnung, sondern sie ergeben sich lediglich aus dem Bedürfnis nach Wärme, das der Aufenthalt in freier Luft hervorbringt und das die Landbevölkerung durch die Gestaltung der Wohnungsanlage zu befriedigen sucht.

Das überlieferte Wohnbedürfnis einer wohlhabenden Landbevölkerung, die sich keine Annehmlichkeiten zu versagen braucht, läßt sich gut beobachten in den Vierlanden bei Hamburg, einem Landbezirk, dessen Bauernstand zu den reichsten in Deutschland zählt. Der vierländische Hofbauer verfügt in seinem alten sächsischen Bauernhaus über Räume von hoher Kostbarkeit und anerkanntem Kunstwert. Die Stuben sind niedrig. Die Betten sind in der Wand in einer kastenähnlichen Vertiefung untergebracht, die ein Städter kaum als Schlafraum benutzen würde; aber was mehr ist — die vor dem Bett angebrachten Holzschieber und Vorhänge werden des Nachts häufig verschlossen. Ähnliche Beobachtungen ergeben sich bei den Schiffsmannschaften, die sich den Tag über in freier Luft aufhalten und des Nachts gern in engen Räumen schlafen, deren Luken und Türen obendrein geschlossen werden. Hohe Räume finden sich auch in der Berliner Mietskaserne, wogegen

bei dem Kleinhaus, das dem Bewohner die Bewegung in freier Luft gestattet, niedrige Räume angewandt werden.

Während die Übertragung hygienisch-technischer Anforderungen von städtischen auf ländliche Wohnverhältnisse nicht gerechtfertigt erscheint, ist jedoch nicht minder eindringlich vor der Auffassung zu warnen, als ob, eben mit Rücksicht auf die Eigenart der ländlichen Lebensweise, der Zustand der Wohnungen selbst dort etwas Gleichgültiges wäre. Die Anforderungen an die Bauweise sollen allerdings in Stadt und Land verschieden sein; die Bedeutung schlechter Wohnungszustände aber ist in beiden Fällen die gleiche. — Auch für das ländliche Wohnungswesen ist übrigens wie bei dem städtischen zu unterscheiden zwischen der normalen Wohnweise der Hauptmasse der Bevölkerung und den unternormalen und Verfallswohnungen, an denen es auch auf dem Land nicht fehlt.

Dem Hauptteil der Bevölkerung zureichende Wohnverhältnisse zu bieten, ist in den ländlichen Bezirken schon aus dem Grunde eine wichtige Aufgabe, weil die Abwanderung der ländlichen Bevölkerung durch schlechte Wohnungszustände beschleunigt, durch Schaffung befriedigender Wohnungszustände dagegen — wie die Erfahrung ergibt — verhindert wird. Mangel an Arbeiterwohnungen bestand auf dem Lande bereits vor dem Kriege in großem Umfang, sowohl für Landarbeiter wie für die auf dem Lande sich niederlassenden Industriebetriebe. Die Bautätigkeit hat sich sowohl auf Eigenerwerbshäuser, wie namentlich auch auf Mietwohnungen zu erstrecken.

Ländliche Wohnverhältnisse der gewerblichen Arbeiter werden erörtert in den Berichten der Gewerbeaufsichtsbeamten (die sich indes neuerdings zumeist darauf beschränken, die Wohnungsherstellung durch die gewinnlose Bautätigkeit aufzuzählen; nur in einzelnen Bezirken wird eine allgemeine Schilderung der Wohnungsverhältnisse gegeben). Nach dem letzten Bericht für 1913 sind die Wohnungzustände in dem Bezirk Breslau-Land recht ungünstig: „Viele Wohnungen sind minderwertig, liegen in Kellern oder im nicht unterkellerten Erdgeschoß und entbehren auskömmlicher Besonnung und Lüftung.“ Im Kreis Waldenburg herrscht auch in den ländlichen Industrieorten die Mietskaserne vor; die Wohnungsverhältnisse sind hier im allgemeinen sehr ungünstig. Aus dem Westen wird von dem kläglichen Zustand vieler Arbeiterwohnungen in dem Industriebezirk von Arnsberg berichtet; nach den Beobachtungen der Aufsichtsbeamten zeigen sich die Mißstände am schärfsten in den von einer fremdländischen Arbeiterbevölkerung besetzten Wohnungen, die durch den Mangel an Reinlichkeit in schlimmster Weise vernachlässigt werden; Jahresberichte der Gewerbeaufsichtsbeamten und Bergbehörden, Berlin 1914, I, S. 189 und 419. Bei den schlechten Behausungen auf dem Lande handelt es sich zum Teil um unternormale Wohnungen, die ähnliche Verhältnisse aufweisen, wie sie

oben S. 369 f. erörtert wurden. Vielfach ist indes die Unterkunft für Arbeiter und Arbeiterfamilien an sich eine unbefriedigende.

Hervorzuheben sind die Angaben, die die Wohnweise der in städtischen oder gewerblichen Betrieben beschäftigten Arbeiter betreffen und aus denen sich ergibt, in wie zahlreichen Industriegebieten Deutschlands die ländliche Siedelung des Industriearbeiters noch heute beibehalten ist. In den Regierungsbezirken Stade und Lüneburg besitzen die Industriearbeiter vielfach eigenen Grund und Boden; von den Arbeitern der Stadt Harburg wohnt eine nicht geringe Zahl als Hauseigentümer auf dem Lande und fährt mit dem Fahrrad nach der großstädtischen Arbeitsstelle. In Osnabrück haben die Arbeiter der kleinen und mittleren Betriebe großenteils eigene Kleingrundstücke oder zureichende Mietswohnung; anders allerdings in den Großbetrieben. In den Bezirken Münster und Aachen wohnen die Arbeiter zum großen Teil als Kleingütler auf dem Lande bei Garten- und Ackerlandbesitz. Die Arbeiter im Regierungsbezirk Sigmaringen haben meist ein eigenes Heim. Auch für Bayern, Sachsen und Baden wird berichtet, daß die Ansiedelung der Industriearbeiter auf eigenem Kleinbesitz vielfach verbreitet ist. Die früher allgemein übliche Wohnweise (oben S. 79 f.) ist auch heute noch fest eingewurzelt und bedarf nur der Stärkung durch entsprechende Maßnahmen der Bodenpolitik.

Die Wahrnehmungen der preuß. Medizinalbeamten werden seitens der Medizinalabteilung des Ministeriums d. Inn. in einer das gesamte Staatsgebiet umfassenden Übersicht zusammengestellt. Der Bericht für das Jahr 1913 — die Kriegsjahre brachten eine Unterbrechung der regelmäßigen Veröffentlichungen — läßt sich dahin kennzeichnen, daß sich vielfach eine fortschreitende Besserung im ländlichen Wohnungswesen zeigt, während doch noch zahlreiche Mißstände hervortreten. Ein unbedingter Gegensatz zwischen Ost und West ist hierbei heute nicht mehr feststellbar; die günstigen wie die ungünstigen Erscheinungen finden sich in östlichen wie in westlichen Bezirken. Wohnungsmangel besteht auf dem Lande in den Bezirken Bromberg (Familien in ganz ungenügenden Räumen zusammengepfercht) und in Arnsberg (s. zuvor S. 370, Fremde). Schlechte Wohnungszustände sind zu verzeichnen in den Bezirken Königsberg (die Wohnungen auf dem Lande lassen noch vielfach die bescheidensten Forderungen unerfüllt), Gumbinnen (öfters erhebliche Mängel), Erfurt, Schleswig, teilweise in Hannover, Hildesheim und in Trier. Auf fehlerhafte Benutzung durch die Bewohner werden Wohnungsmängel zurückgeführt in Lüneburg, Coblenz und zum Teil in Königsberg (Fenster werden im Winter öfter vernagelt).

Im allgemeinen zeigt es sich, daß auch auf dem Lande die Erkenntnis von der Notwendigkeit der Erbauung selbständiger Arbeiterwohnungen sich in der neueren Zeit nur langsam durchsetzte, und daß man die Arbeiter zunächst in unzureichenden Behausungen unterzubringen suchte. Die Berichte stimmen darin überein, daß mit der neueren Förderung des selbständigen Kleinwohnungsbaues sich allmählich eine Besserung vollzieht. In den Bezirken Frankfurt a. O., Stettin, Stralsund sind Fortschritte zu melden, wie in Osnabrück, Cassel, Cöln und Aachen; lobend wird hierbei der günstige Einfluß der ländlichen Bauordnung von Stade (unten S. 500) hervorgehoben. Regelmäßig be-

tonen die Berichte, daß die Darbietung einwandfreier Arbeiterwohnungen im Interesse der Landwirtschaft liegt, als das beste Mittel der Sicherung von Arbeitern. Die Besitzer größerer Güter des Bezirks Stettin bauen zureichende Arbeiterwohnungen, „da sie nur so der Leutenot abhelfen können"; ebenso in den Bezirken Schleswig, Oppeln, Breslau, „um der weiteren Landflucht zu steuern und um die Leute seßhafter zu machen"; Das Gesundheitswesen des preuß. Staates, bearbeitet in der Medizinalabteilung des Ministeriums d. Inn., Berlin 1915, S. 248f., Vgl. hierzu den Bericht des Zentralwohnungsinspektors für Bayern, München 1910, S. 16, der „als erfreuliche Folge der sich bessernden Wohnungsverhältnisse auf dem Lande im Bezirk Regensburg einen vermehrten Andrang von inländischen Arbeitern" feststellt. „Die heutige Landflucht ist meist unfreiwilliger Art, darauf beruhend, daß die Jungverheirateten auf dem Lande keine Wohnstätten finden können"; Aug. Skalweit, Zeitschr. „Das neue Deutschland", 1916, S. 208. Vgl. auch Sohnrey, Wegweiser, 3. Aufl., S. 218 und hier unten S. 494.

Wegen des Übergangs der kräftigen Altersstufen von dem Lande nach den Städten und seine Bedeutung, s. oben S. 218. Wenn in den Erörterungen über die ländlichen Gesundheitsverhältnisse öfter auf die hohe Kindersterblichkeit hingewiesen wird, so ist zu bemerken, daß auf dem Lande die verminderte Erreichbarkeit ärztlicher Pflege und Hilfe — namentlich bei Kinderkrankheiten, bei denen die Möglichkeit eines Eingriffs oft nach Stunden zählt — von bedeutendem Einfluß ist. Die Berufung eines Arztes ist auf dem Lande häufig schwierig, unter Umständen (Stellung von Fahrgelegenheit u. a. m.) für Minderbemittelte untunlich.

§ 111. Suchen wir gegenüber den vielgestalteten Anforderungen des ländlichen Wohnungswesens — agrarische und gemischte Bezirke — nach einer allgemeinen Kennzeichnung, der wir bestimmte Grundsätze für die bodentechnische Behandlung entnehmen können, so finden wir sie in der durchgängig geforderten Verbindung mit der Landwirtschaft, indem auch von den hauptberuflich anderweitig Tätigen mindestens ein Nebeneinkommen aus landwirtschaftlicher Beschäftigung und ein hinreichender Besitz von Produktivland erstrebt wird. Für die Bodenpolitik auf dem Lande folgt hieraus: 1. Für die ländlichen Siedelungsformen, gleichviel ob die Landwirtschaft Hauptberuf oder Nebenerwerb ist, muß die Ausstattung mit Produktivland allgemein gewahrt bleiben; 2. Bauformen, die die Zuteilung von Produktivland für die einzelne Wohnung abschneiden oder erschweren, sind auf dem Lande nicht zuzulassen.

Aus diesen Voraussetzungen ergibt sich, welche Formen der baulichen Entwicklung für das ländliche Wohnungswesen angemessen und welche dagegen ungeeignet sind. Stockwerkshäufung und Mietskaserne und die mit ihnen verbundene allgemeine Verteuerung des Wohnungswesens sind wegen ihres schädlichen Einflusses auf die Wohnweise und auf die Preisgestaltung des zu Produktionszwecken benötigten Bodens

fernzuhalten. Das System des Straßenbaues und der Geländeaufteilung muß kostspielige Aufwendungen vermeiden; die Bauordnungen sind gemäß den Anforderungen der einfachen und kleinen Bauformen auszugestalten. Für das Kleinwohnungswesen wird die bodenpolitische Regelung von dem Kleinhaus mit Landzulage als der normalen Siedelungsweise ausgehen müssen; die richtige Haus- und Landbesitzform festzuhalten, ist die vornehmste Aufgabe im ländlichen Siedelungswesen.

Über die Bedeutung der Innehabung von Produktivland für die rein landwirtschaftlichen Arbeiter vgl. M. Sering, Die Verteilung des Grundbesitzes, Berlin 1910, S. 10, 14, 23 und 29f.; Riechert, Kleinsiedelungen, S. 15 (Notwendigkeit der Zuteilung hinreichenden Landbesitzes zur Festhaltung der Arbeiter auf dem Lande); Präsident Metz, Zur Landarbeiterfrage, Der Tag, 22. Mai 1917f. (Ausstattung der Landgemeinden mit Landbesitz, Hergabe von Pachtland); Dr. Marie Kröhne: „Wo Landerwerb und Landpacht für die Minderbemittelten leicht gemacht werden, denkt man nicht an Landflucht“; Jahresber. der Kreisinspektorin Worms für 1910, S. 45. Vgl. oben S. 491.

Wegen des Wertes von Wirtschaftsland für die Ansiedelung von Industriearbeitern s. Gretzschel, Jahresber. d. Hess. Landeswohnungsinspektors 1908, S. 6 (Rückhalt für die Arbeiter auch im Fall einer Wirtschaftskrisis); Siebold, Viventi satis (Wert der Eigenproduktion); Walli, Dezentralisation, S. 3 (nur durch die Verteilung der Industrie über das ganze Land hin kann sich die Mehrzahl der für Baden typischen Kleinbauern erhalten); Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, im einzelnen. Von Landrat Berthold-Blumenthal wird der bare Vorteil bei den von ihm angelegten 400 Arbeiterkleinsiedelungen auf je 100 bis 250 M. jährlich vor dem Kriege geschätzt. Die von Herbig-Saarbrücken vorgenommene Erhebung beziffert die Naturaleinnahme des grundbesitzenden Bergarbeiters auf 17,5 % seiner Gesamteinnahme und ergibt eine Reihe weiterer mittelbarer Vorteile aus dem Wirtschaftsland; P. Fischer, Arch. innere Kolon., IX, 1917, S. 1f. Siehe ferner oben S. 463f., Ansiedelung. — Bei dem Übergang vom rein landwirtschaftlichen Beruf zur städtischen Industriearbeit unter Festhaltung des Wohnsitzes auf dem Lande ändern sich die Formen des landwirtschaftlichen Betriebs. Die mühsamen Kulturen treten zurück zugunsten der dem Beruf und den Familienverhältnissen angepaßten Formen der Bodennutzung; Johanna Schimper, Ländliche Bauart, S. 32f.

Die anzuwendenden Hausformen für die Kleinwohnung verlangen Einfachheit und Wirtschaftlichkeit der Ausführung. Das Kleinhaus als freistehendes Einfamilienhaus oder als Doppelhaus gebaut, ferner das Zweiwohnungshaus (Anlegung einer vermietbaren Wohnung im Einfamilienhaus) haben sich als die günstigsten Bauformen erwiesen. Auch das Reihenhaus wird für die ländliche Arbeiterwohnung seine Stelle finden können. Die großen Hausformen sind dagegen gänzlich ungeeignet, und selbst das Wohnhaus für vier Familien sollte für die ländliche Wohnweise nicht angewandt werden; E. Stumpfe, Kleinwohnungsbauten auf dem Lande, S. 29. Über das Vielwohnungshaus

vgl. Walli, Dezentralisation, „Kommen in einen Ort Mietskasernen, so steigert sich dort der Bodenpreis und damit steigen die Mieten. Ein weiterer Nachteil ist, daß in einer Mietskaserne auf dem Lande jeder landwirtschaftliche Nebenerwerb unmöglich ist. Die enge Verbindung zwischen Landwirtschaft und Industrie, die, wenigstens für die arbeitenden Elemente, die auf dem Lande wohnen geblieben sind, großenteils dort noch besteht, wird durch das Aufkommen der Mehrfamilienhäuser auf dem Lande vernichtet"; a. a. O. S. 143.

Die Siedelungszerteilung und die Gegenbestrebungen gegen die Anhäufung in den Städten finden eine wirksame Stütze in der Entwicklung der Technik, indem sich durch den Ausbau der Elektrizitätsversorgung und durch andere Mittel zahlreiche Möglichkeiten bieten, Gewerbebetriebe auf dem Lande zu erhalten und neu zu begründen.

Mit welchem Erfolg für das Landgewerbe die Ansiedelung gestärkt und der Landflucht begegnet werden kann, zeigt die Entwicklung der Handwebereigenossenschaft Linderode (N.-L.). In den 15 Ortschaften des Bezirks war die Bevölkerung von 12626 Einwohnern i. J. 1890 auf 10351 i. J. 1910 gesunken, während zugleich die Löhne und die Wettbewerbsfähigkeit der Handweberei stark zurückgegangen waren. Durch den Bau eines genossenschaftlichen Elektrizitätswerks und die Aufstellung elektrisch betriebener mechanischer Webstühle wurde das Gewerbe zu voller Höhe der Leistungsfähigkeit gebracht, eine allgemeine Erhöhung der Löhne auf einen zureichenden Stand und zugleich die Festhaltung der jugendlichen Arbeitskräfte und ein Stillstand der Abwanderung erzielt. Die aufsteigende Entwicklung zeigt sich in der Steigerung der Steuerkraft und dem Rückgang der Armenlasten; Zeitschr. „Die Gartenstadt", Okt. 1916, S. 218 (nach Gg. Urban). Vgl. Heimweberei und Gartensiedelung, a. a. O. S. 213; Ronsdorf und die rheinische Bandwirkerei, S. 217. Zu der ländlichen Ansiedelung von Industriearbeitern vgl. die obigen Angaben S. 493 (Gretzschel, Siebold usw.) sowie S. 464 f.

Zu den Hemmungen der ländlichen Besiedelung zählen hohe Steuern und Schullasten. Über die Besteuerung vgl. Joh. Pfitzner, Entwicklung kommunaler Schulden in Deutschland, Berlin 1912, S. 167; bezüglich der Schullasten vgl. Freiherr von Gail, Arch. f. innere Kolon. 1914, S. 276; Gg. W. Schiele, Über innere Kolon., Berlin 1913, S. 35 f. „Im Regierungsbezirk Lüneburg entschließen sich die Grundbesitzer auf dem Lande ungern zur Hergabe von Bauplätzen für Arbeiterwohnungen, weil Steigerungen der Schul- und Armenlasten befürchtet werden"; Gesundheitswesen des preuß. Staates, 1915, S. 249. Vgl. hierzu Regierungsrat Borchert, Zeitschr. Das Land, Mai 1917, S. 244 f. Daß diese Befürchtung indes bei geeigneter Siedelungsform nicht oder nicht allgemein zutrifft, zeigen die vorerwähnten Erfahrungen in Linderode. In welchem Umfang die gut geleitete Ansiedelung günstig auf die Steuerkraft wirkt, ergibt die Gegenüberstellung von Ansiedelungsstädten und Nichtansiedelungsstädten in Posen, Vosberg, Arch. f. innere Kolon. 1910, S. 105. Zu der Regelung der Schullastenverteilung in Holland s. Eberstadt, Städtebau in Holland, 1914. Bezüglich der Besteuerung der landwirt-

schaftlichen Grundstücke schlägt Prof. Aereboe die Wiedereinführung der staatlichen Grundsteuer vor, wobei eine Staffelung in der Weise eintreten sollte, daß mit zunehmender Größe des in einer Hand vereinigten Grundbesitzes die Steuerzuschläge erhöht werden; Arch. f. innere Kolon., XI, H. 4, S. 123.

B. Bauweise und Bauformen.

§ 112. Der hohe Wert, der nach der bautechnischen und künstlerischen Seite dem ländlichen Wohnungswesen zukommt, wird in der Gegenwart in seiner Bedeutung erkannt und in steigendem Maße gewürdigt. Während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts waren auf dem Lande, gleichwie in den Städten, tiefgreifende Veränderungen des Bauwesens eingetreten. Die Eigenart der ländlichen Bauweise wurde in weiten Gebieten Deutschlands zerstört; Bauformen, die in technischer Hinsicht unzweckmäßig, ungeeignet und unwirtschaftlich, in künstlerischer Hinsicht mehr als anfechtbar waren, drangen von den Städten her in die ländlichen Bezirke ein. Seit den 90er Jahren machte sich eine Gegenbewegung geltend, die sich die Erhaltung und Wiedereinpflanzung heimatlicher Bauformen zum Ziel setzte und in unermüdlicher Arbeit große Erfolge erreicht hat. Weit rascher und wirkungsvoller als auf städtischem Gelände, wo das System der Preistreibung und die mit ihm verknüpften Maßnahmen den besseren Bauformen entgegenstehen, konnten in den ländlichen Bezirken die bautechnischen und künstlerischen Reformbestrebungen sich Geltung verschaffen. In der Überwindung fremder Einflüsse und in der Schaffung befriedigender Siedelungsformen ist das Wohnungswesen auf dem Lande in Deutschland in wenigen Jahrzehnten zu selbständiger Entwicklung vorgeschritten; auch dies ein Beweis, daß es sich bei den städtischen Mißständen um das Ergebnis künstlich festgehaltener und aufgezwungener Einrichtungen handelt.

Gegenüber den in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenen Verhältnissen war ferner nach der bautechnischen Seite der Nachweis zu führen, daß befriedigende Bauformen die vorteilhafteren und den minder guten Formen wirtschaftlich überlegen sind. Die Erfolge sind für die Bewährung des Kleinhauses hervorragend günstige gewesen und haben die erwünschte Gegenströmung gegen die früheren schädlichen, von der Stadt auf das Land gerichteten Einflüsse im Bauwesen gebracht: der städtische Kleinwohnungsbau kann jetzt aus den auf dem Lande geschaffenen Vorbildern die besten Anregungen empfangen.

Bei der dem ländlichen Bauwesen gewidmeten Arbeit sind Verbände, Vereine, Behörden und Einzelpersonen in gleichem Maße beteiligt. Der deutsche Verein für ländliche Wohlfahrt und Heimatpflege Vorsitzender Ministerialdirektor Dr. Thiel, Geschäftsführer Professor Heinr. Sohnrey, bildet den Mittelpunkt für alle die ländliche Be-

völkerung betreffenden Fragen. Mit seinem mehrbändigen Werk Kulturarbeiten (München 1904) hat Prof. Schultze-Naumburg eine reiche Quelle künstlerischer Anregung erschlossen; größere Gebiete des ländlichen Bauwesens haben Rob. Mielke, Prof. Jessen-Berlin, Oskar Schwindrazheim u. a. m. bearbeitet. Die geschichtlichen Formen ländlicher Siedelungen und ihre Entwicklung werden übersichtlich dargestellt von P. Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus, Leipzig 1915.

Auf dem Gebiet der Baupraxis — Nachweis der Wirtschaftlichkeit des Kleinhauses gegenüber den großen Hausformen bei ländlichen Bauten — haben von Anfang an L. F. K. Schmidt-Dresden, Paul Fischer (Ansiedelungskommission), H. Wagner-Bremen, Korfs gewirkt. Für die Ansiedelung gewerblicher Arbeiter hat die auf Veranlassung des Hess. Ernst-Ludwig-Vereins i. J. 1908 errichtete Wohnungskolonie wertvolle Anregungen und Lösungen gebracht. Vortreffliche Siedelungen in ländlich-industriellen Gebieten sind namentlich durch einzelne Großindustrielle errichtet worden, vgl. § 118. Das Verdienst dieser neuen Anlagen tritt um so deutlicher hervor, wenn man mit ihnen die häufig in unmittelbarer Nachbarschaft entstandenen „Industriedörfer" oder die nach dem System der Stockwerkshäufung errichteten Werkswohnungen vergleicht. S. hierzu die Literaturangaben zu § 119 und § 126.

§ 113. Wenden wir uns zu der Frage der Planung ländlicher Siedelungen, so zeigt es sich, daß das ländliche Bauwesen eine doppelte Aufgabe zu erfüllen hat: den überlieferten alten Charakter der ländlichen Anlagen zu erhalten und für die neuzeitliche Ansiedelung die den örtlichen Bedingungen angepaßten Formen zu entwickeln. Auch auf dem Lande haben wir, wie bei den Städten (oben S. 13), zwischen „gegründeten" und „gewordenen" Siedelungen zu unterscheiden; und auch hier werden wir den beiden Gattungen bestimmte Regeln der Bauweise zu entnehmen haben.

In der planmäßigen Neuanlage ländlicher Siedelungen finden wir bedeutsame Leistungen wiederum bei der landesfürstlichen Bautätigkeit, die uns in ihren ländlichen Schöpfungen nicht weniger Anregung bietet als in ihrem eigentlichen Städtebau. Auch hier ist es die preußische Baupolitik, die unsere Aufmerksamkeit verdient und die auf dem Lande ebenso wie in den Städten nur ein Teil der allgemeinen Verwaltungspolitik gewesen ist; s. oben S. 65f. Bei der Siedelungstätigkeit Friedrich Wilhelms I. und Friedrichs II. wurden Dörfer in großer Zahl planmäßig erweitert oder völlig neu angelegt; als Siedler wurden sowohl Landwirte (Büdner, Kleinbauern) angesetzt, wie auch Handwerker, Spinner und Weber usw., denen zugleich Landbesitz zugeteilt wurde. Aus dem ländlichen Bauwesen jener Zeit sei die Bebauung von Friedrichsthal erwähnt, eine bisher in der Literatur meines Wissens nicht bekannt gewordene Anlage, die sowohl durch ihre

Planung, wie durch die Verbindung der rein landwirtschaftlichen mit der gewerblichen Siedelung ein beachtenswertes Beispiel bietet.

Friedrichsthal, 5 km von Oranienburg, 32 km nördlich von Berlin gelegen, hieß früher Grabsdorf (welche Bezeichnung noch in dem benachbarten Grabowsee fortlebt) und empfing seinen neuen Namen i. J. 1697 durch Kurfürst Friedrich III., nachmaligen König Friedrich I., der an dem Ort Gefallen fand und hier ein Jagdschloß errichten ließ. Eine Anzahl von Gebäuden für den Kronprinzen und für Beamte trat während der nächsten Jahre hinzu. Das Schloß und die fürstlichen Bauten bilden somit den Ausgangspunkt der neuen, von Friedrich I. vielfach geförderten Anlage. Während seiner Bestrebungen für die Besiedelung des platten Landes wurde die Aufmerksamkeit **Friedrichs II.** von neuem auf Friedrichsthal gelenkt. Im Jahre 1752 setzte der König zunächst 20 Kolonistenfamilien (Württemberger und Mecklenburger) an, die reine Landwirte waren; ihre Siedelung wurde rings um die an die königlichen Gutsbauten anschließende große Freifläche angeordnet. Die Teilnahme des Königs blieb der Siedelung weiterhin erhalten. Friedrich II. wollte eine Manufaktur zur Anfertigung der „Uhrfedern, Ketten und anderen Fournitures zu den Uhren nach Genèver Art“ einrichten und ließ i. J. 1781 zu diesem Zweck 10 Doppelhäuser für 20 Arbeiterfamilien und ein Haus für den Unternehmer erbauen. Die Arbeiten kamen unter der Leitung des Unternehmers Louis Truitte seit 1782 durch Einwanderer aus der französischen Schweiz in Gang, so daß die alte dörfliche Siedelung nunmehr einen gemischt-gewerblichen Charakter erhielt.

Die ursprüngliche, unter Friedrich I. hergestellte Anlage besteht aus einem Achteck, jener „symmetrischen Platzform“, die der landesfürstliche Städtebau in Preußen mehrfach anwandte; es sei erinnert an das von Friedrich Wilhelm I. zum Abschluß der Friedrichstadt angelegte sogenannte „Achteck“ in Berlin (der heutige Leipziger Platz) und an die Dorfgründungen Friedrichs II. (wie Zinna), deren früheste Form wir hier vor uns haben; s. die Planskizze der Abb. 74. Das vorerwähnte Schloß, i. J. 1875 wegen Baufälligkeit abgebrochen, stand in westlicher Richtung inmitten einer großen Freifläche; der Achteckplatz unserer Abb. 74 war als Abschluß der Gesamtanlage und Ehrenhof angelegt, umbaut auf der Westseite von den an die Marstallgebäude anstoßenden Amts- und Wohnhäusern, an

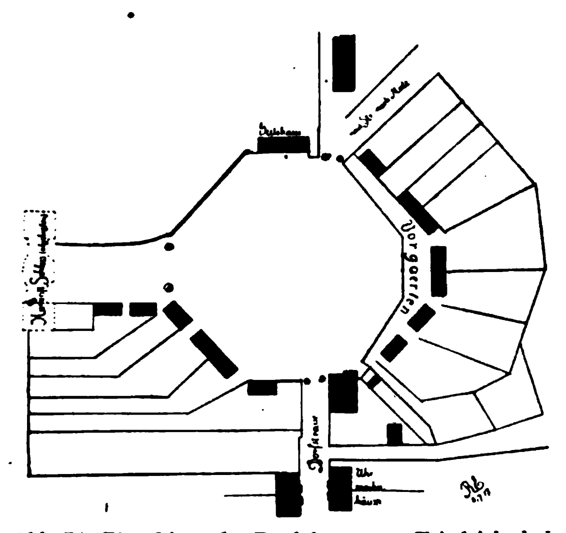


Abb. 74. Planskizze des Dorfplatzes von Friedrichsthal.

der Ostseite von sechs, durch Gitter und Balustraden verbundenen Dienerhäusern. Bei der späteren Besiedelung ließ Friedrich II. die vorhandenen sechs Dienerhäuser zu 12 Büdnerhäusern (Doppelhäuser) umbauen, während die an der SW- und NW-Ecke belegenen Marstallgebäude abgebrochen und die Materialien für den Bau von weiteren acht Büdnerhäusern verwendet wurden. Um den alten Achteckplatz — der nunmehr den Mittelpunkt der neuen Dorfanlage abgab — wurden die Stellen der Ansiedler und ihre Ackergrundstücke angeordnet. Durch diese Planung wird die eigenartige, noch heute erhaltene Grundstückseinteilung bestimmt; die Grundstücke sind strahlenförmig um den Platz gelegt und konvergieren nach der Mitte des Achtecks.

(Der heutige Zustand ergibt ein von dem ursprünglichen in wesentlichen Zügen abweichendes Bild. In die Mitte des Dorfplatzes wurde i. J. 1896 der Neubau einer Kirche gestellt, der, trotz der nüchternen Alltäglichkeit seiner akademisch-gothischen Formen, störend wirkt und sich in die Umgebung nicht einzufügen vermag. An der Südecke des Platzes ist ein 2½geschossiger Privatbau von wenig erfreulicher Gestalt entstanden. In der Nordecke ist die vormalige Geschlossenheit durch die Niederlegung zweier Häuser und die erforderliche Einführung einer Straße aufgehoben worden. Immerhin bleibt noch genug an günstigen plan- und siedelungstechnischen Wirkungen übrig. Die Abmessungen des Dorfplatzes betragen im Durchmesser 104 m, hierzu mittlere Vorgartenbreite Ostseite 12,3 m.) Vgl. Eberstadt, Eine Dorfsiedelung des 18. Jahrhunderts, Kunst und Künstler, XVI, 1918, S. 231 (mit einer dem Geh. Staatsarchiv entnommenen Abbildung der alten Gesamtanlage).

Dorfgründungen von planmäßiger Anlage sind uns aus dem 18. Jahrhundert mehrfach erhalten. Unter den friderizianischen Landsiedelungen der Mark seien die Dörfer Kloster Zinna (bei Jüterbogk) und Schönwalde (bei Bernau) genannt; das Gerüst des Dorfplans wird hier durch die Landstraße und die sie rechtwinkelig schneidende Ortsstraße gebildet. An der Kreuzung der Straßen entsteht als Ortsmittelpunkt der baumbepflanzte Dorfplatz, dessen Umbauung in Zinna die Form des Achtecks, in Schönwalde die des Vierecks hat. Vgl. die Pläne bei Kuhn, Kleinsiedelungen aus friderizianischer Zeit, Berlin 1915.

Die landesfürstlichen Neugründungen zeigen uns, daß auch den ländlichen Siedelungen ein erkennbarer Mittelpunkt gegeben wurde; der Dorfplatz bildet den Sammelpunkt, den Gemeinschaftsplatz des Ortes, an den sich der weitere Ausbau angliedert. Auch in der „gewordenen" Siedelung werden wir regelmäßig einen solchen Mittelpunkt finden, der die Stätte des dörflichen oder örtlichen Gemeinschaftslebens abgibt und dem aus bautechnischen wie aus siedelungstechnischen Gründen eine wesentliche Bedeutung zukommt. Körperhaftigkeit, wie wir sie für den städtischen Bebauungsplan verlangen, muß auch die ländliche Planung, ob neu oder alt, besitzen; gerade die alten, allmählich entstandenen Dörfer erfreuen uns durch die organische Gestaltung der Anlage. Die anzuwendenden Mittel sind einfach; sie erfordern deshalb, eben wegen

ihrer Einfachheit und Schlichtheit, eine genaue Beobachtung der Wirkungen. Die neuere Entwicklung hat auf dem Lande in zahlreichen Fällen überlieferte Anlagen zerstört, indem man — Beispiele finden sich noch aus der jüngsten Zeit — alte Dorfauen nach dem Vorbilde städtischer Straßen umformte und die alte Eigenart beseitigte. Wie in der Pflege der alten, sollten auch bei der Gründung von neuen Siedelungen gekünstelte Effekte, wie wir sie heute selbst in Städten ablehnen, auf dem Lande vermieden werden.

Zu der Planaufstellung für ländliche Siedelungen gibt Paul Fischer eine Reihe von Grundsätzen. Die Verkehrsstraße soll möglichst nicht durch die Anlage mitten hindurch geführt werden; zur Geländeerschließung sollen einfache, billig herzustellende Wege dienen, bei denen der Fahrdamm, soweit er überhaupt erforderlich ist, möglichst schmal zu halten ist. Der Abstand zwischen gegenüberliegenden Wohngebäuden ist dagegen reichlich zu bemessen. „Sehr zweckmäßig ist es, die Kolonie um einen Anger, eine breite Dorfaue zu gruppieren und bis dahin den Anschluß an die Verkehrsstraße zu führen. Ganz ungeeignet ist die fertige Chaussee als Rückgrat oder Mittelader einer Kleinsiedelung. Die Kunststraße mit ihren Seitengräben und Alleebäumen zerstört in ihrer ausgesprochenen Fernrichtung die abgeschlossene Wirkung, den wohnlichen Charakter der Dorfaue. Die Straße ist hierbei die Hauptsache und die kleinen Häuschen daran sehen nur wie Anhängsel und Beiwerk der Straße aus, während es umgekehrt sein muß, nämlich der Zuweg als ein Bestandteil der Wohnstätte, als eine dem Bauwerk untergeordnete Anlage erscheinen muß.“ Eine übermäßige Zerstreuung der Bebauung wirkt (wegen größerer Kosten für Wege, Einfriedigungen, Zuleitungen usf.) verteuernd. Wesentlich ist die Einhaltung einer richtigen Sonnenlage für die Wohngebäude. Arch. f. innere Kolon., IX, S. 45.

Die Einheitlichkeit der Siedelungsanlage behandelt ein Aufsatz in der Zeitschr. Heim und Scholle, 11. Okt. 1916, S. 116f., wobei die Frage erörtert wird, ob Traufhäuser (mit der Straße zugekehrter Dachtraufe) oder Giebelhäuser eine günstigere Wirkung ergeben. Die Darlegung wendet sich auch gegen unkonstruktive vorgesetzte Giebel.

Die Gestaltung der Baupolizeiverordnungen auf dem flachen Lande ist in großem Umfang der zuvor S. 327 u. 335 geschilderten Entwicklung gefolgt. Bis in die jüngste Zeit waren die ländlichen Bauordnungen von ähnlichen wie den oben erörterten Auffassungen beherrscht. Die Gegenbewegung hat hier kräftig eingesetzt und vielfach zu erwünschten Ergebnissen geführt, wenn auch in der Fernhaltung ungünstiger Bauformen und in der Förderung einer zuträglichen Bauweise noch eine große Arbeit übrig bleibt. Für Preußen wurde eine Wandlung in den seither festgehaltenen Anschauungen durch den Ministerialerlaß vom 11. Okt. 1909 angebahnt.

Bereits vor dem Ministerialerlaß von 1909 waren in Preußen einzelne ländliche Bauordnungen auf Grund neuzeitlicher Auffassungen ergangen, unter denen die Bauordnung für die Landgemeinden des Regbez.

Stade vom 3. April 1908 erwähnt sei. Die Bauordnung bestimmt, daß in jeder Gemeinde ein Bauschöffenamt zu bilden ist, bestehend aus dem Gemeindevorsteher und zwei weiteren Mitgliedern. Vor der Erteilung der Bauerlaubnis ist das Bauschöffenamt zu hören. Kleinbauten, bestehend aus Erdgeschoß und Dachgeschoß, werden besonders behandelt und genießen Erleichterungen bezüglich der Mauerstärken (Zulässigkeit von ½ Stein starken balkentragenden massiven und in Kalkzementmörtel ausgeführten Mittelwänden bei einer Balkenlänge von 4,2 m und einer Mauerlänge von 5 m), der Treppenbreiten usw. — Der Ministerialerlaß vom 11. Okt. 1909 will, daß in den Bauordnungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse besondere Rücksicht genommen werde, und zwar nicht in der Weise, daß in Einzelfällen von den baupolizeilichen Vorschriften dispensiert wird; sondern die Bauordnungen sind so zu gestalten, daß sie in ihren Grundsätzen mit den wirtschaftlichen Zwecken in Einklang stehen. Die baupolizeilichen Vorschriften sind somit derart abzufassen, daß jede unnötige Verteuerung des Baues vermieden wird. Insbesondere sind die baupolizeilichen Anforderungen verschieden zu gestalten gegenüber Kleinbauten und gegenüber den großen Hausformen. Der Erlaß unterscheidet ferner Gemeinden mit rein ländlichen Verhältnissen von solchen mit städtischer oder industrieller Entwicklung, für die im einzelnen Sonderbauordnungen zu erlassen sind. Vgl. den Abdruck Handbuch, II. Aufl., S. 478f. Auf Grund des Ministerialerlasses ist in Preußen die Mehrzahl der rein ländlichen Bauordnungen neu bearbeitet und den gegebenen Anleitungen angepaßt worden. — In der badischen Landesbauordnung behandelt eine Reihe von Bestimmungen die ländliche Bauweise. In höheren und rauheren Gebirgsgegenden (Schwarzwald) wird das Strohdach unter bestimmten Vorschriften zugelassen. Die weiche Bedachung wird auch in dem preußischen Ministerialerlaß vom 11. Okt. 1909 geregelt (für Gebäude ohne Feuerungsanlage 10 m Abstand). Mit Bezug auf das hierbei erwähnte Gernentzsche Strohdach vgl. Zentralbl. d. Bauverwaltung 1908, 1909, 1912, 1914, S. 482 (befürwortend), 1916, S. 537 (mit erheblichen Bedenken).

In den ländlichen Bezirken treten die seitens der öffentlichen Verbände — Staat, Gemeinde, Körperschaften — errichteten Bauten in ihrer Umgebung besonders bemerkbar hervor; Kirche, Schule, Pfarrhaus, Gemeindehaus werden sich meist schon durch ihre Größenverhältnisse inmitten der ländlichen Bauten scharf abheben und häufig dem Ortsbild ein bestimmtes Gepräge geben. Die oben S. 495 erwähnten Bestrebungen suchen darauf hinzuwirken, daß die Ausführung dieser größeren Bauwerke sich in die Landschaft und die ländlichen Verhältnisse gut einfügt. — Doch auch die kleineren Bauten, die durch Staat und Gemeinde auf dem Lande vielfach errichtet werden, vermögen in hohem Maße, je nach ihrer Planung, günstig oder ungünstig zu wirken. Die Bautätigkeit der Staatsbehörden hat diesen Kleinbauten auf dem Lande neuerdings eine gesteigerte Aufmerksamkeit zugewendet. Durch einzelne Verwaltungszweige ist hier geradezu Mustergültiges geleistet worden.

Ausgeführte Bauten von ländlichen Kirchen, Schulen und Gemeindehäusern werden u. a. im Zentralbl. d. Bauverwaltung aus den verschiedenen deutschen Staaten regelmäßig veröffentlicht. Unter den neueren Siedelungen vgl. etwa Klatt, Brunsbüttelkoog, XXXVI, 1916, S. 601; Beispiele einfacher ländlicher Schulbauten K. Michaelis, XXXIII, 1913, S. 366f. — Zu den ländlichen Bauwerken größeren und kleineren

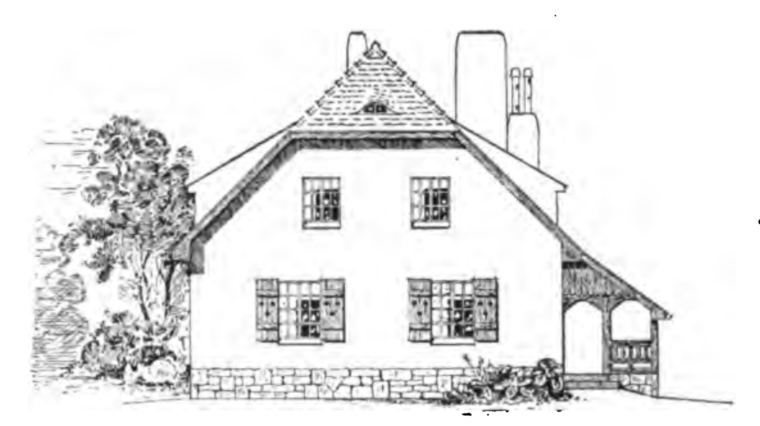


Abb. 75. Försterwohngebäude. (Preuß. Ministerium für Landwirtschaft, Domänen und Forsten.)

Umfangs, die notwendigerweise allgemein bemerkt werden müssen, zählen die Baulichkeiten der Eisenbahnverwaltung. Für die Bauten der preußischen Staatsbahnen hat der Ministerialerlaß vom 31. Aug. 1906 die Anwendung neuer Gesichtspunkte — die Verwendung zweckmäßiger Grundrisse mit einer gefälligen Gestaltung des äußeren Aufbaues — empfohlen.

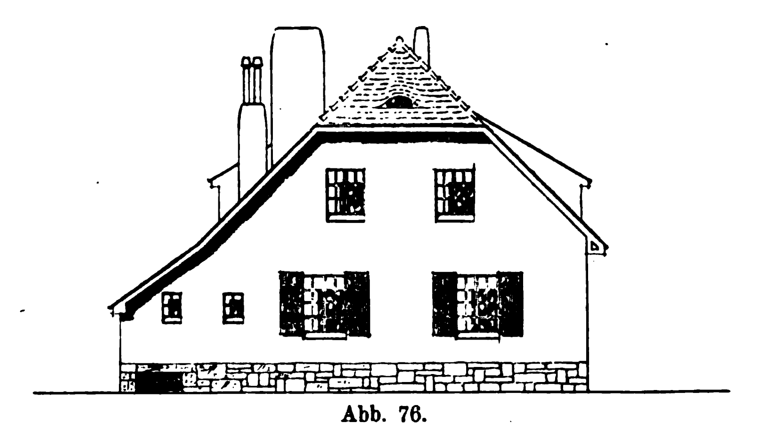


Abb. 76.

Bei der Ausführung der größeren und kleineren Gebäude wird seitdem seitens der preußischen Staatsbahnen die ältere Schablone verlassen und eine der Landschaft und Örtlichkeit angepaßte Bauweise gewählt. Für die Empfangsgebäude von Bahnhöfen im Direktionsbezirk Kassel wurden in jüngster Zeit in größerer Zahl Bauten erstellt, die treffliche Bei-

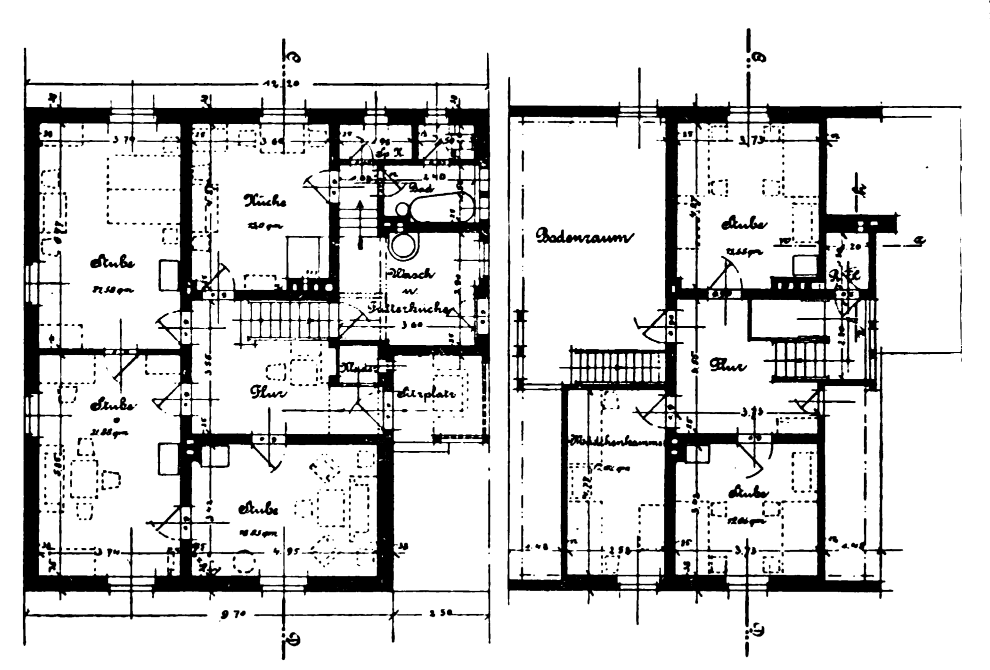


Abb. 77. Grundriß zu Abb. 76. Erdgeschoß. Abb. 78. Dachgeschoß.

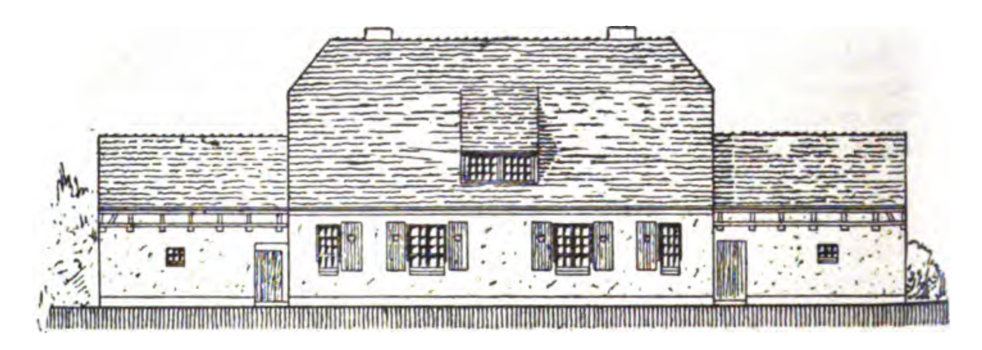


Abb. 79. Arbeiterwohnhaus für zwei Familien mit angebauten Ställen, Vorderansicht (Preuß. Landwirtschaftsministerium).

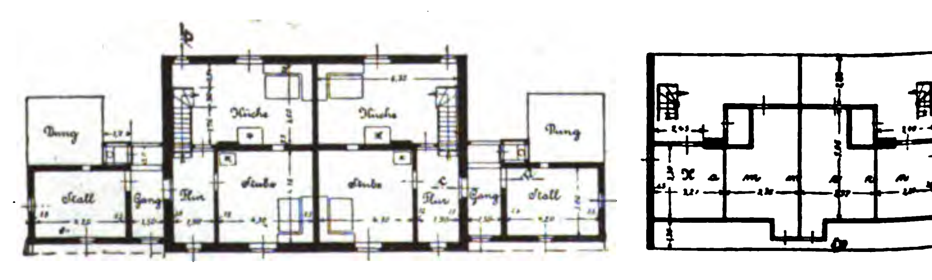


Abb. 80. Grundriß zu Abb. 79, Erdgeschoß. Abb. 81. Dachgeschoß.

spiele schlichter und zweckmäßiger Ausgestaltung bieten; s. die Veröffentlichung (Entwürfe von Landbauinspektor Holtmeyer und Bildhauer H. Sautter), Zentralbl. d. Bauverwaltung 1908, Bd. XXVIII, S. 630f. Eine Sammlung von Entwürfen zu Kleinwohnungsbauten für Eisenbahnangestellte wurde von Holtmeyer herausgegeben; s. § 115. Unter den kleinen Bauwerken seien ferner die neuen Streckenwärterhäuschen, u. a. auf der Linie Stralsund—Bergen, genannt. Zu den neueren Anlagen kleiner Empfangsgebäude in Bayern vgl. R. Poeverlein, Zentralbl. d. Bauverwaltung vom 11. Jan. 1917, S. 22f.; Dienstwohngebäude in Baden, a. a. O. 1911, XXXI, S. 385.

Als erfreuliche Beispiele der ländlichen Bauweise, in denen sich die Zweckmäßigkeit mit einer ansprechenden Formengebung vereinigt, sind die Bauten des preuß. Ministeriums für Landwirtschaft, Domänen und Forsten (Abb. 75—81) zu bezeichnen. Das Gebäude der Abb. 75 wirkt durch die gut erwogenen Abmessungen und die ruhige Gliederung der Mauerflächen, während der Grundriß eine sorgfältige, aus dem Studium der praktischen Bedürfnisse hervorgegangene Durcharbeitung aufweist.



Geh. Baurat Paul Fischer.

Abb. 82. Wohnungsanlage für Landarbeiter.

Das Doppelhaus der Abb. 79, den Entwürfen von 1915 entnommen, enthält zwei Kleinwohnungen, bestehend aus Wohnküche, Stube und Flur im Erdgeschoß, zwei Kammern im Dachgeschoß. Der angebaute Stall ist durch einen Gang von dem Wohnhaus getrennt. Die Baukosten belaufen sich für das Jahr 1915 auf 8000 M., ungerechnet 800 M. für die Materialienanfuhr, die durch die Gespanne der Verwaltung geleistet wird (Architekt Baurat Steinicke). Weitere Vorlagen werden für das Einfamilienhaus gegeben; vgl. auch die Abbildungen Handbuch, II. Aufl., S. 360. Die seitens des Ministeriums herausgegebenen Anweisungen für Domänenbauten bringen ferner an Vorlagen für häufiger vorkommende Gebäude im Landwirtschaftsbetrieb: Entwurf für ein Vierfamilienreihenhaus, bestehend aus vier selbständigen Wohnungen, die im Erdgeschoß Stube, Kammer und Küche, im Dachgeschoß Kammer, Räucherkammer und Bodenraum enthalten; ferner Entwürfe für Wanderarbeiterkasernen für mittlere und größere Arbeiterzahl berechnet (zu den Zuständen in den Arbeiterkasernen vgl. die Berichte der Medizinalbeamten, Gesund-

heitswesen des preußischen Staates, Berlin 1915, S. 253 f.). Bezüglich der Raumverteilung im Kleinhaus empfiehlt die den Entwürfen beigegebene Anleitung, die Küche, wo nicht Gewohnheiten der seßhaften Landbevölkerung entgegenstehen, als Wohnküche auszugestalten; Entwürfe für landwirtschaftliche Bauten, bearbeitet im Landwirtschaftsministerium, zweite Fortsetzung, Berlin 1915. Ein ansprechendes Beispiel einer Anlage von Landarbeiterwohnungen bietet die Abb. 82 (aus Paul Fischer, Ländliches Bauwesen, Stuttgart 1915.

Eine Zusammenfassung praktischer Grundsätze für die Ausführung von ländlichen Kleinwohnungsbauten gibt E. Stumpfe, der namentlich die Forderung der Einfachheit und der Wirtschaftlichkeit vertritt. „Das wirtschaftliche Denken muß dem Baumeister eingeprägt werden; beim Kleinwohnungsbau ist in keinem Lande der Welt auch nur annähernd soviel Nationalvermögen vergeudet worden wie bei uns"; Kleinwohnungsbauten auf dem Lande, Berlin 1913, S. 141. Ersparnisse sind in den Mauerstärken, den Baumaterialien (Balken usw.), den Treppen und in den Einzelheiten der Bauausführung anzustreben und entsprechen den Anforderungen einer zweckmäßigen Bauweise. Die „Loggia" ist auf dem Lande nicht angebracht (S. 19, übereinstimmend Paul Fischer, a. a. O. S. 38). Die Kleinwohnung soll keinen zu geringen, aber auch keinen übermäßig großen Raum bieten; die zuträgliche Begrenzung dürfte zwischen 45—70 qm Wohnfläche liegen. Empfehlenswerte Beispiele ausgeführter Bauten werden aus Deutschland und dem Auslande mitgeteilt. Über das Mehrwohnungshaus s. oben S. 493. Eine Reihe baureifer Entwürfe für Landarbeiterwohnungen in Preußen von 3500—5000 M. (nach einem Wettbewerb der Landwirtschaftlichen Sonderausstellung 1913) wird veröffentlicht von Raymund Brachmann, Wiesbaden 1914. — Die Umwandlung des überlieferten Grundrisses des ländlichen Kleinhauses unter dem Einfluß der Berufsverschiebung — Übergang vom landwirtschaftlichen Hauptberuf zur Gewerbetätigkeit mit Beibehaltung landwirtschaftlichen Nebenerwerbs — wird von Johanna Schimper geschildert. Die Anordnung, wie die Abmessungen der Räume ändern sich mit der veränderten Berufstätigkeit; Ländliche Bauart und Wohnweise, 1915, S. 53 f.; s. auch oben S. 487. In einzelnen Fällen wird der Materialienersparnis halber mitunter noch der im allgemeinen aufgegebene Kreuzgrundriß angewandt; vgl. die Abbildung eines Arbeiterhauses auf einer oberschlesischen Domäne, Zentralbl. d. Bauverwaltung 1914, S. 565. Daß der geschlossene Anbau von vier Wohnungen ausführbar ist ohne Anwendung des Kreuzgrundrisses, zeigt die Bauform der Abb. 99 unten § 118. — Zu der Anwendung von Lehmbau s. unten Anhang II.

Literatur.

A. Siedelungswesen, neuere Bautechnik, Siedelungsgeschichte.

Aug. Meitzen, Das deutsche Haus. Berlin 1882.

Schultze-Naumburg, Kulturarbeiten, Bd. III: Dörfer und Kolonien. München 1904.

Ernst Kühn, Der neuzeitliche Dorfbau, Sammlung I und II. Leipzig.

Kunst auf dem Lande mit Beiträgen von R. Mielke, H. Lutsch, E. Kühn, P. Jessen, L. F. K. Schmidt, O. Schwindrazheim, hrsgeg. von Heinr. Sohnrey 1905.

Karl Siebold, Viventi satis. Bielefeld 1906.
P. F. Walli, Dezentralisation der Industrie in Baden. Karlsruhe 1906.
L. F. K. Schmidt, Entw. f. Kleinwohngen. in Stadt- u. Landgemeinden. Dresden 1907.
Fr. Wagner, Landwirtschaftliche Bauten. Berlin 1907.
Wilh. Mewes, Arbeiterwohnungswesen auf dem Lande. Ztschr. f. Wgsw., VI, S. 172 f.
Riechert, Die Kleinsiedelungen d. Kgl. Generalkommission zu Bromberg. Berlin 1908.
Heinrich Sohnrey, Wegweiser für ländl. Wohlfahrts- u. Heimatpflege, 3. Aufl. Berlin 1908.
O. F. Weinlig, Haus und Heim im Kleinen. Düsseldorf 1911.
F. Jacob, Tuberkulose und hygienische Mißstände auf dem Lande. Berlin 1911.
Engel-Schubert, Handb. der landwirtschaftl. Bauweise, 9. Aufl. Berlin 1911.
R. R. Hinz, Einfl. d. B.O. auf die baul. Entw. d. Bauerndörfer. Berlin-Mariendorf 1912.
M. Sering, Die Politik der Grundbesitzverteilung in den großen Reichen. Berlin 1912.
E. Stumpfe, Kleinwohnungsbauten auf dem Lande. Berlin 1913.
F. Jummerspach, Landwirtschaftliche Gebäude. Stuttgart 1913.
v. Pannewitz u. Schmidt, Landwirtschaftliche Baukunde, 2. Aufl. Leipzig 1913.
Scheibe, Alte und neue Dorfbauten. Der Städtebau 1915, S. 13.
Rob. Mielke, Entwicklung der dörflichen Siedelung. Städteb. Vortr., VI. Berlin 1913.
Stieger, Bericht des X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913, I, S. 345 f.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Neuzeitliche Baupflege, hrsgeg. von Altenrath, Beiträge von Lindner, Behrendt, P. Fischer, Goecke. Berlin 1914.
Johanna Schimper, Ländl. Bauart u. d. Einfl. d. Berufsverschiebung. Karlsruhe 1915.
Paul Klopfer, Das deutsche Bauern- und Bürgerhaus. Leipzig 1915.
Das neue niederrhein. Dorf auf der Werkbundausstellung Köln. Berlin 1915.
Gg. Steinmetz, Grundlagen für das Bauen in Stadt und Land. München 1917.
K. A. Romstorfer, Der land- u. forstwirtschaftliche Bau. Wien-Leipzig 1915.
Paul Fischer, Ländliches Bauwesen. Stuttgart 1915.
Ders., Kleinsiedelungswesen. Arch. f. innere Kolon., IX, 1917.
Jahresberichte der Gewerbeaufsichtsbeamten und Bergbehörden. Berlin.
Das Gesundheitswesen des preuß. Staates, bearb. in der Medizinalabteilung d. Min. d. Innern, Berlin.

B. Vorlagen, Entwürfe, Volkskunde, geschichtliche Bauformen.

Dorfkirche und Bauernhaus im Königr. Sachsen, mit Beiträgen von Gurlitt, Gruner, L. F. K. Schmidt, Kurzwelly. Dresden 1900.
Deininger, Das Bauernhaus in Tirol und Vorarlberg. Wien 1903.
Ansiedelungsbauten in den Prov. Posen und Westpreußen, im Auftrage der Kgl. Ansiedelungskommission Posen, herausgeg. von Paul Fischer. Halle 1904.
Das Bauernhaus im Deutschen Reiche und seinen Grenzgebieten, herausgeg. vom Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine. Dresden 1906.
Niedersächsische Bauformen, herausgeg. vom Verein f. niedersächs. Volkstum, bearb. von K. Schäfer. Bremen 1906.
Preisgekrönte Entwürfe zu Bauern- u. einf. Bürgerhäusern für Minden u. Schaumburg-Lippe, herausgeg. v. d. Regierung Minden. Bielefeld 1906.
Entwürfe von kleinbäuerlichen Gehöften für Mecklenburg. Berlin 1907.
Ph. Kahm, Heimatliche Bauweise. Wiesbaden 1909.
A. Holtmeyer, Entwürfe zu Kleinwohnungen. Wiesbaden 1909.
Ländliche Kleinwohnungen für den Landkreis Bonn. Entwürfe von Bloemers, Bopp, Brantzky, Klotzbach, Kreis, Metzendorf. Düsseldorf 1909.

Heimische Bauweise in der Mark Brandenburg, herausgeg. von Otto Klöppel. Berlin 1910.
Willy Lange, Land- und Gartensiedelungen. Leipzig 1910.
R. Dethlefsen, Bauernhäuser und Holzkirchen in Ostpreußen. Berlin 1911.
Ebinghaus, Das Ackerbürgerhaus Westfalens und des Wesertales. Dresden 1912.
Mustergültige Entwürfe für ländliche Arbeiterwohnungen, herausgeg. im Auftrage der Landesversicherungsanstalt. Wiesbaden 1912.
W. Lindner, Das niedersächsische Bauernhaus in Deutschland und Holland. Hannover 1912.
Das ländliche Arbeiterwohnhaus, Wettbewerbsentwürfe, i. A. d. Sächs. Gesellsch. f. Heimkultur herausgeg. von Raymund Brachmann. Wiesbaden 1914.
Entwürfe für landwirtschaftliche Bauten, bearb. im Min. f. Landwirtschaft, Domänen und Forsten. Berlin 1905, 1909 u. 1915.
M. Sonnen, Die Weser-Renaissance. Münster 1918.
Siedelungswerk, herausg. v. d. deutschen Bd. f. Heimatschutz u. d. Vereingg. f. deutsche Siedelg. u. Wanderg. München 1919.
W. Lübbert, Die Kleinhaussiedelung auf dem Lande. Königsberg 1919.
Ferner die Literaturangaben zu § 119 und § 126.

C. Zeitschriften.

Arch. f. inn. Kolonisation; Heim und Scholle; Das Land; Die Dorfkirche.

Siebenter Teil.

Bautätigkeit unter Gewinnverzicht. Gemeinnützige Veranstaltungen. Öffentlicher Grundbesitz.

Erster Abschnitt.

Die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

§ 114. Unter der Bezeichnung „Bautätigkeit unter Gewinnverzicht“ fasse ich alle diejenigen Bestrebungen zusammen, die auf die Bautätigkeit gerichtet sind ohne Absicht des Erwerbs und des Gewinnes, sei es aus dem Hausbau selber oder aus dem Vermieten von Wohnungen. Der im obigen aufgestellte Begriff umfaßt demnach die Tätigkeit im Wohnungswesen von Reich, Staat, Gemeinde, von Arbeitgebern und Stiftungen, endlich die weitverzweigte gemeinnützige Bautätigkeit, eine Unzahl von Formen, für die es an einer abgrenzenden Bezeichnung gefehlt hat. Das gemeinsame Moment in allen diesen Bestrebungen ist, daß auf den Gewinn und Erwerb aus der Bautätigkeit verzichtet wird, wie verschieden auch sonst die einzelnen Formen sein mögen. Für die folgenden Abschnitte zerfällt der Stoff in drei Gebiete: 1. Reich, Staat und Gemeinde, 2. Arbeitgeber und Stiftungen, 3. gemeinnützige Bautätigkeit.

Der Gewinnverzicht gibt somit den gemeinsamen Begriff ab, unter den die zahlreichen Formen verschiedenartiger Bautätigkeit hier zusammengeschlossen werden. Soll in diesem Ausdruck irgendetwas anderes liegen als eine rein äußerliche, formale Kennzeichnung? Ich glaube doch; für unser gesamtes Wohnungswesen — und vielleicht noch für weitere Gebiete — können wir wesentliche Erkenntnisse aus diesem einen Wort entnehmen, wenn wir es nach seinem Inhalt betrachten.

Die gewinnlose Bautätigkeit bildet den Gegensatz zu dem Hauptstück unseres Handbuchs, das die allgemeine sogenannte spekulative,

mit allen Kunstgriffen der Finanzierungstechnik arbeitende Bautätigkeit zu behandeln hatte. Es ist an der Zeit, für beide Gebiete Vergleiche zu ziehen und ihre Leistungen einander gegenüberzustellen. Was hat die gewinnlose Bautätigkeit in Deutschland erreicht; was beweisen ihre Schöpfungen für das Wohnungswesen und für unsere allgemeinen Zustände oder Einrichtungen?

Es ist möglich — vielleicht sogar gewiß —, daß die gewinnlose Bautätigkeit in ihrem Ursprung von Beweggründen ausging, die in ihrem innersten Kern eher als gewinnsüchtig zu bezeichnen sind. Der Staat mußte für seine knapp bezahlten Beamten billige Wohnungen schaffen; er kam dabei weit besser weg als durch die — in Mietssteigerungen doch sofort wieder aufgezehrten — Gehaltsaufbesserungen. Der Arbeitgeber wollte für seine Arbeiterschaft billige und günstig gelegene Wohnungen bauen; sie boten ihm den Vorteil, niedrige Löhne halten zu können; sie hatten für den Arbeiter größeren Wert als die die Produktion belastende Lohnsteigerung und konnten obendrein vielleicht bewirken, ihn an die Wohnung und an den Betrieb zu fesseln. — Gewiß waren solche Erwägungen zu Anfang maßgebend. Gewiß ist man in weiten Kreisen über derartige Gesichtspunkte auch heute noch nicht hinausgelangt. Aber wie gründlich sind diese Anschauungen doch in zahlreichen Fällen hinter besserer Einsicht zurückgetreten. Wie groß und mächtig sind die Leistungen der gewinnlosen Bautätigkeit emporgestiegen. Der Staat setzt seit mehr als einem Jahrzehnt seinen Stolz darein, mustergültige Wohnungen zu bauen. Er organisiert seine Beamten in Genossenschaften, er bietet ihnen die Mittel und die ausführenden technischen Kräfte; er beruft sie zur Selbstverwaltung in eigenen Verbänden. Der Arbeitgeber aber stellt die besten Künstler in den Dienst des Wohnungsbaues, und schlechthin vorbildlich sind die Siedelungen, die die deutsche Großindustrie geschaffen hat.

Welches waren nun die besonderen Mittel, die die gewinnlose Bautätigkeit zu solchen Leistungen befähigte? Man wird antworten: der Staat stellt jährlich große Kredite aus öffentlichen Mitteln für seinen Wohnungsbau bereit; die Großindustrie schöpft aus dem Reichtum der Unternehmer und der mächtigen Gesellschaften. Gewiß, hier stehen große Mittel zur Verfügung. Aber was wollen diese Millionen besagen gegen die 75 Milliarden, die unsere Volkswirtschaft der spekulativen und finanztechnischen Bautätigkeit überantwortet hat und denen sie bisher jährlich neue Milliarden hinzufügte? An den Geldsummen kann der Gegensatz der Leistung nicht liegen; hier ist die spekulative Bautätigkeit weitaus im Vorteil. Und doch wurde mit jenen Unsummen in der Bodenentwicklung unser Volk zu Proletariern herab-

gedrückt, statt daß man es, was bei richtiger Leitung leicht und selbstverständlich gewesen wäre und in anderen Ländern erreicht wurde, zu Staatsbürgern emporhob.

Es erscheint naheliegend, daß aus diesem Ergebnis allgemeine Schlüsse gezogen werden gegen den privaten Erwerb und Gewinn als solchen. Allerdings, die Fortschritte in unserem Wohnungswesen liegen durchaus auf dem Gebiete der gewinnlosen, die Rückschritte auf dem Gebiet der spekulativen Bautätigkeit. Die Folgen dieser Zustände greifen weit hinaus über das Gebiet des Wohnungswesens. Gerade deshalb aber müssen wir genaue Vergleiche ziehen und die Ursachen jener Unterschiede ermitteln. Die gewinnlose Bautätigkeit ist durchaus kein unkaufmännisch gehandhabtes, utopisches Unternehmen. Hier wird genau gerechnet. Unser Baugewerbe wäre glücklich, wenn es allgemein unter den Bedingungen arbeiten könnte, wie diese „gewinnlose" Bautätigkeit sie allen an dem Bau Beteiligten bietet. Schwerlich wird man unter den zweckmäßigen Bauformen nur eine einzige finden, die das private Baugewerbe nicht mindestens zu den gleichen Bedingungen herstellen könnte, wie die Bautätigkeit unter Gewinnverzicht.

Den einzelnen Vorteilen der Bautätigkeit unter Gewinnverzicht stehen zahlreiche Lasten, Leistungen und Verpflichtungen gegenüber, die die erwerbsmäßige Bauunternehmung nicht zu tragen hat.

Das ist die Lehre, die wir aus der von dem schlechtesten Einfluß eines wirtschaftswidrigen Systems befreiten Bautätigkeit zu ziehen haben. Wo die gewinnlose Bautätigkeit gute Leistungen zu verzeichnen hat — nicht überall und nicht durchgängig sind solche anzutreffen —, so beruhen sie lediglich darauf, daß die Unternehmen sich den fehlerhaften Einrichtungen entziehen konnten, die unser privates Baugewerbe heute beherrschen. In solchem Fall finden wir niedrige Bodenpreise, nicht künstlich verteuert durch Stockwerkshäufung; Verwendung des Kapitals zur Produktion, nicht zur Preistreiberei; gute Bebauungspläne, zweckmäßigen Straßenbau, richtige Bodenaufteilung und demgemäß gute Bauformen.

Die gewinnlose Bautätigkeit ist unter dem Einfluß neuzeitlicher Gedanken aus einem Werkzeug des Brotherrn zu einer sozialen und sozialpolitischen Schöpfung geworden. Doch nur beschränkte Kreise können Vorteil von diesem Werk haben, dessen allgemeine Ausbreitung auf die Gesamtheit zu fordern ist. Wesentliche Änderungen werden wohl in der nächsten Zeit bei den Trägern der hier behandelten Unternehmungen eintreten; es läßt sich nicht einmal entscheiden, welche Folgerungen eine neue Zeit aus der Gegenüberstellung der gewinnlosen und der spekulativen Bautätigkeit ziehen wird. Nur die eine

Tatsache dürfen wir feststellen: die Beseitigung des Zwangs schlechter Einrichtungen hat genügt, um auch unter den seitherigen Verhältnissen befriedigende Wohnungsanlagen zu schaffen und keine jener schweren Mißstände aufkommen zu lassen, die wir zuvor allgemein zu schildern hatten.

1. Reich, Staat und Gemeinde.

§ 115. Die Beteiligung der öffentlichen Körperschaften an der gewinnlosen Bautätigkeit kann in drei Formen erfolgen: 1. durch den Eigenbau von Kleinwohnungen; 2. durch Gewährung von Beihilfen für den Kleinwohnungsbau; 3. durch Hergabe von Bauland oder von Kapital zum Wohnungsbau.



Paul Schmitthenner.

Abb. 83. Gartenstadt Staaken-Spandau.

A. Das Reich betätigt sich im Eigenbau von Kleinwohnungen in der Reichsmarineverwaltung und in der Reichspostverwaltung. Ferner wird seit dem Jahre 1901 regelmäßig ein Fonds für Wohnungszwecke, bis 1917 67 Mill. M., in den Reichshaushaltsetat eingestellt. Hieraus werden (durch Vermittlung des Reichsamts des Innern) Gelddarlehen zum Wohnungsbau an Baugenossenschaften gegeben, die den Wohnungsbau für Beamte und Arbeiter in den Betrieben der Verwaltung des Reichs unternehmen.

Eine große Wohnungsanlage wurde unter Beteiligung des Reichsamts des Innern und unter Mitwirkung des Grafen Posadowsky in Danzig geschaffen; das Gelände wurde an die Baugenossenschaft Neu-Schottland in Erbpacht für 85 Jahre vergeben und nach einem von Ewald Genzmer-Danzig bearbeiteten Bebauungsplan bebaut. Unter tätiger Mitwirkung des Reichsamts des Innern erfolgte i. J. 1914 die Begründung der Gartenstadt Staaken, die, 4 km vor Spandau gelegen, den in den Spandauer Werkstätten beschäftigten Arbeitern treffliche Kleinwohnungen mit Landzulage bietet. Etwa ein Drittel der Wohnungen ist in Einfamilienhäusern, die kleineren Wohnungen sind in Vierwohnungshäusern untergebracht, vgl. Abb. 83. Das von dem R. d. J. zu 2 M. für den Quadratmeter erworbene Gelände wurde der Baugenossenschaft Staaken gegen einen Zins von 2 v. H. in Erbpacht gegeben. Die organisatorische Durchführung der Siedelung erfolgte durch Staatskommissar Scheidt, während Bauentwurf und Bauleitung in der Hand von Prof. Schmitthenner lagen; vgl. Ztrbl. d. Bauverw. 1915, S. 570; Zentralbl. f. d. deutsche Baugewerbe, 10. Nov. 1916.

Umfangreiche Wohnungsbauten wurden für das Reich in Verbindung mit der Erbauung des Kaiser-Wilhelm-Kanals angelegt, unter denen die Arbeitersiedelung Brunsbüttelkoog (245 Wohnungen und Kirche, Architekt Regierungsbaumeister Klatt) zu erwähnen ist; Ztrbl. d. Bauverw. 1914, S. 410, 1916, S. 598f.

§ 116. B. Einzelstaaten. In Preußen besitzt die preußische Bergverwaltung eine alte Überlieferung in der Fürsorge für das Wohnungswesen der Arbeiter; die Bestrebungen für die Ansiedelung der Bergarbeiter gehen bis auf die Zeit Friedrichs des Großen zurück. In neuerer Zeit geht das System der Bergverwaltung in der Hauptsache dahin, den Arbeitern Bauprämien und Vorschüsse zum Häuserbau (in Oberschlesien unter Umständen auch die unentgeltliche Überlassung eines Bauplatzes) zu gewähren.

Vor 1865 wurden die Gelder meist aus der Bergbauhilfs- und Knappschaftskasse gegeben (im Saarbrücker Bezirk zum Teil aus der Staatskasse); seit dem Jahre 1865 sind die Leistungen auf die Staatskasse übernommen. Bei dem Saarbrücker Prämiensystem ist die Wahl und Beschaffenheit des Bauplatzes, der Entwurf des Planes, die Ausführung des Baues selbst Sache der Arbeiter. Der Arbeitgeber leistet seine Beihilfe in der Hauptsache durch zinslose Kreditgewährung und durch ein freies Geldgeschenk nach Fertigstellung des Baues. An Prämien wurden bis 1909 5534390 M. bewilligt und 7226 Häuser mit Hilfe des Prämienverfahrens gebaut. Ferner gewährt die Bergverwaltung unverzinsliche (meist durch Lohnabzüge rückzahlbare) Darlehen, die bis 1902 in Höhe von 7,78 Mill. M. gegeben wurden. Von 1865—1902 wurden von der Kgl. preuß. Bergverwaltung 4502830 M. an Hausbauprämien und 7781070 M. an unverzinslichen Darlehen gegeben. Einfamiliendoppelhäuser in ansprechenden Formen wurden von der Kgl. Bergwerksdirektion Recklinghausen 1910f. errichtet. — Neben der Förderung des Hauserwerbs sorgt die Bergverwaltung für mietweise Überlassung von Wohnungen in Wohnhäusern, die auf Staatskosten erbaut oder wegen

Bergschäden käuflich erworben wurden; solcher Mietswohnungen waren 1234 vorhanden. Im Saarbrücker Bezirk sind ferner Schlafhäuser vorgesehen für solche Bergarbeiter, die wegen weiter Entfernung der Arbeitsstelle nicht täglich nach ihrem ständigen Wohnsitz zurückkehren können.

Die preußische Staatseisenbahnverwaltung betätigt sich seit geraumer Zeit im Bau von Wohnungen für Arbeiter und Beamte. Die Gelderbeschaffung erfolgt aus drei verschiedenen Quellen: aus den Mitteln des Etats (1895—1903 insgesamt 18264300 M.) aus den Mitteln des Wohnungsfürsorgefonds (s. unten); aus den Mitteln der Pensionskasse für die Arbeiter der preußisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft (1892—1903 9382100 M. Baudarlehen). Am 31. März 1903 waren rund 36260 staatseigene Eisenbahndienst- und Mietswohnungen vorhanden. Im Bereich der Wasserbauverwaltung, der Heeresverwaltung (Spandau) und der Domänenverwaltung sind namhafte Aufwendungen für den Kleinwohnungsbau erfolgt. — Die seit 1895 jährlich bereitgestellten Gelder für die Wohnungsfürsorge, oben S. 407, werden verwendet: a) zum Bau von Wohnhäusern, die im Eigentum des Staates verbleiben und an Arbeiter in staatlichen Betrieben und an gering besoldete Staatsbeamte vermietet werden; b) zu Darlehen an Baugenossenschaften, die den Bau von Wohnungen für Staatsbedienstete betreiben, und eventuell an einzelne Arbeiter. Nach dem Stande vom 15. Okt. 1915 ergibt die Verwendung der bewilligten Summen:

Tabelle 32.

	Zu staatseigenen Bauten M.	Wohnungen	Zu Darlehen an Baugenossenschaften M.	Kleindarlehen und Rentengüter M.
Eisenbahnverwaltung .	57 611 005	12 049	54 390 463	8 372 378
Bergverwaltung . . .	29 629 868	6 547	2 684 000	—
Bauverwaltung . . .	11 759 657	339	—	27 000
Verwaltung des Innern	—	—	39 555 066	—

Insgesamt sind aus den Kreditmitteln bis 1915 18935 staatseigene Beamtenwohnungen errichtet worden, während in den durch Darlehensgewährung geförderten Baugenossenschaften (bei Herstellung von insgesamt 40601 Wohnungen) den Staatsbediensteten 20833 Wohnungen zur Verfügung standen. Hierzu treten noch 872 Wohnungen, die im Bereich der Eisenbahnverwaltung und 1081, die in dem der Bergverwaltung mit Hilfe von Einzeldarlehen erbaut wurden. In verschiedenen Fällen wurden Darlehen zur Errichtung von Rentengütern (oben S. 476) gewährt; Drucks. d. Abgeordnetenhauses v. 29. April 1916, Nr. 200.

Der Haushalt für 1919/20 nimmt wiederum bedeutende Neuaufwendungen in Aussicht. Zur Vermehrung von Arbeiterwohnhäusern im Bezirk der Bgwks.-Dir. Hindenburg werden 4 Mill. M., für den weiteren Ausbau von Arbeitersiedelungen im Dir.-Bez. Recklinghausen 12 Millionen, im Dir.-Bez. Saarbrücken 2 Mill. M. angesetzt. Zur Abbürdung der Kostenüberteuerung bei Wohnbauten, die mit Hilfe der Wohnungsfürsorgekredite (oben) hergestellt werden, wird ein erster Teilbetrag von 20 Mill. M. vorgesehen, davon 12 Millionen für 1919.

Wie nach der sozialen, so kommt nach der bautechnischen Seite der Bautätigkeit der staatlichen Verwaltungen und Betriebe eine hohe Bedeutung zu. Allgemein tritt neuerdings in den staatlichen Wohnungsbauten das Bestreben hervor, den Benutzern der Gebäude befriedigende Wohnungen, dem Baugewerbe nachahmenswerte Muster und Anregung zu bieten.

Bezüglich der in Preußen in neuerer Zeit kundgegebenen Grundanschauungen und einzelner Bauausführungen vgl. oben S. 499f. Aus der Bautätigkeit der Staatsbahnverwaltung sind zu erwähnen die neueren staatseigenen Wohnhausbauten im Eisenbahndirektionsbezirk Kassel, die in Anlehnung an die örtliche hessische Bauweise errichtet wurden (Ent-



Abb. 84. Beamtenwohnhäuser im Eisenbahndirektionsbezirk Kassel.

würfe von Landbauinspektor Holtmeyer). Ein Zweifamilienhaus der in Nordhausen erbauten Wohnhausanlage ist in der beifolgenden Abb. 84 wiedergegeben. Hervorzuheben ist eine Erfahrung, die bei dem Bau dieser Beamtenwohnhäuser in Nordhausen gemacht wurde. „Wie lebhaft in einer Zeit, in der man mit den Stockwerkswohnungen von Mietskasernen als mit etwas Unabänderlichem sich abzufinden gewöhnt ist, das Bedürfnis nach Einzelhäusern besteht, mag unser Beispiel zeigen. In Aussicht genommen war die Errichtung von Zwölfwohnungshäusern, wie sie die Nachbarschaft des Bauplatzes aufwies. Die Anmeldung war so gering, daß die Bauten nicht zustande kommen konnten. Da aber

fraglos ein Bedürfnis nach Wohnungen bestand, wurde die Umfrage erneuert mit der Änderung, daß statt der Mietskasernen Zweifamilienhäuser in Aussicht gestellt wurden. Die Listen wurden jetzt überzeichnet. Die in Nordhausen vorliegende Aufgabe war insofern außergewöhnlich, als nicht auf ländlichem Gebiete, sondern auf städtischem Gelände einzelstehende Kleinwohnungen auszuführen waren"; Ztrbl. d. Bauverw. 1909, S. 592. Vgl. die Sammlung von „Entwürfen zu Kleinwohnungen", Verf. Landbauinspektor A. Holtmeyer, mit Vorlagen für Einfamilienhäuser und für Zweifamilien- bzw. Zweiwohnungshäuser.

Wegen der in Bayern bewilligten Kredite zur Beschaffung von Wohnungen für Beamte und Arbeiter der Staatseisenbahn und Gewährung von Baudarlehen an Beamtenbaugenossenschaften s. oben S. 408. Im Bereich der Staatsbahnverwaltung waren Ende 1908 9877 Wohnungen, durch die Postverwaltung 220 Wohnungen hergestellt. Die Kgl. Generaldirektion und die Pensionskasse für Eisenbahner haben in Sachsen bis 1912 1361 Wohnungen errichtet. In Württemberg werden Wohnungen seitens der Eisenbahnverwaltung und anderer staatlichen Verwaltungen hergestellt; sowie Darlehen an Beamtenbaugenossenschaften gewährt und Bürgschaften für die Kapitalaufnahme solcher Genossenschaften übernommen. In Baden waren im Bereich der Staatseisenbahnverwaltung i. J. 1912 3570 bahneigene und 50 gemietete Wohnungen vorhanden. Die Pensionskasse für Eisenbahnarbeiter hat ferner größere Beträge für Wohnbauten zur Verfügung gestellt.

§ 117. C. Die Tätigkeit der Gemeinden findet sich in den drei obenerwähnten Formen der unmittelbaren Förderung des Wohnungsbaues, nämlich durch Eigenbau, durch Gewährung von Beihilfen und durch Hergabe von Darlehen und Gelände. Als eine der ersten hat die Stadt Freiburg i. B. den Eigenbau von Wohnungen für minderbemittelte Einwohner bereits i. J. 1866 begonnen und hauptsächlich seit 1886 weitergeführt. Eine größere Anzahl von Gemeinden und Kreisen in den verschiedenen deutschen Staaten hat den Eigenbau von Wohnungen für die minderbemittelten Einwohner unternommen.

In Preußen hat der Ministerialerlaß vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen" das Verdienst, eine lebhaftere Tätigkeit der Gemeinden und Kommunalverbände angeregt zu haben. Im Anschluß an den Ministerialerlaß hat seitens der Regierungsbehörden im Aufsichtswege eine Einwirkung auf die Gemeindebehörden nach der in dem Erlaß bezeichneten Richtung stattgefunden. Über die von den Gemeinden getroffenen Maßnahmen — die zum Teil auf einer schon seit längerer Zeit befolgten Bodenpolitik beruhten — wurde Ende 1903 eine Erhebung veranstaltet. Wohnungen für minderbemittelte Einwohner allgemein (nicht für städtische Beamte) waren in einer Reihe von Stadt- und Landgemeinden erbaut worden. Auch die Kreise beteiligten sich im Westen lebhaft an dem Kleinwohnungsbau, wobei u. a. der Kreis Merzig die Kleinhausbauten unter Hergabe billigen Geldes selber errichtet; vgl. Handbuch, II. Aufl., S. 273. Nach einer Umfrage d. J. 1913 haben

unter 123 Mitgliedern des Preuß. Städtetages 16 Städte Wohnungen für minderbemittelte Einwohner mit einem Gesamtaufwand von $7^1/_2$ Mill. M. erbaut, darunter mit mehr als 50 Wohnungen: Bielefeld, Kassel, Duisburg, Düsseldorf, Elberfeld, Gleiwitz, Münster, Nordhausen, Remscheid; Kuczynski, Wohnungswesen, S. 6f. Diesen Städten ist seit 1914 die Stadt Görlitz hinzugetreten, die eine trefflich durchgeführte Kleinhausanlage im Wohnhofsystem errichtet hat. Die von Stadtbaurat Küster entworfene Siedelung gliedert die Kleinhäuser an Wohnhöfe, die rechtwinkelig zur Straße abzweigen. Die Baukosten stellen sich für die erbauten Einfamilienhäuser, trotz der großen Vorteile der Bauform, nicht ungünstiger als die Anlage von Wohnungen in dreigeschossigen Mehrwohnungshäusern. Die Kosten betragen (vor dem Kriege) für die Geringstwohnung von drei Zimmern und Nebenraum 4300 M.; für die Wohnung von vier Zimmern und Nebenraum 5000 M.; als Miete werden 215 M. bzw. 250 M. jährlich berechnet. Das Gelände wurde von dem Görlitzer Hospital zu 2 Pf. für den Quadratmeter in Erbpacht gegeben und bei der Miete nicht in Rechnung gestellt; Ztrbl. d. Bauverw., 12. Okt. 1918, S. 412. Eine von der Gemeinde Recklinghausen durch Stadtbaurat Sopp erbaute Kleinsiedelung bietet Kleinhäuser mit Landzulage zu 6150 bis 6900 M. und hat den Anlaß für die Errichtung gleichartiger Häuser durch eine Bodengesellschaft gegeben; Ztschr. f. Wgsw., IX, S. 70f.

In Bayern hat die Gemeinde Schweinfurt, die bis 1904 101 Arbeiterwohnungen errichtete, i. J. 1910 eine Reihe von baufördernden Maßnahmen beschlossen; Ztschr. f. Wgsw. in Bayern, VIII, S. 105. Die Städte Lamprecht, Helmbrechts und Lindau haben neue Arbeiterwohnungen errichtet. Von sächsischen Gemeinden wurden bis 1912 153 Wohnungen für minderbemittelte Einwohner erbaut und weitere 99 Wohnungen vorbereitet; die Rentabilität der Bauten stellt sich auf 4,48%; Rusch, a. a. O. S. 45. In den von der Stadt Freiburg i. B. errichteten Häusern — Beurbarungshäuser genannt, weil aus der sogenannten Beurbarungskasse die Gelder herstammen — waren i. J. 1900 267 Wohnungen vorhanden. Die Gemeinde hat den Bau der Beurbarungshäuser i. J. 1909 fortgesetzt und die Errichtung von 108 neuen Wohnungen beschlossen. In Württemberg haben die Gemeinden Giengen a. B. und Göppingen Kleinwohnungen im Eigenbau errichtet. Die Stadt Jena hat mit Unterstützung der Landesversicherungsanstalt 60 Einfamilienhäuser zu 7000 M. erbaut und an Erwerber aus den Kreisen der Versicherungspflichtigen verkauft; da kaum ein Drittel der Nachfrage befriedigt wurde, gelangt eine Erweiterung um 100 Kleinhäuser zur Ausführung; Bericht der Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, Bd. III, 17.

Eine Sonderstellung nimmt die Stadtgemeinde Ulm ein, die als erste ein geschlossenes System gemeindlicher Bodenpolitik geschaffen hat, das die wirtschaftliche, soziale und technische Seite des Städtebaues vollständig umfaßt. Die Maßnahmen der Ulmer Stadtverwaltung erstrecken sich auf den Geländeankauf, die Straßenanlegung, den Häuserbau und die Kapitalbeschaffung. Die Bedeutung der Schöpfungen der Stadt Ulm liegt neben dem bautechnischen Wert namentlich auf verwaltungstechnischem und sozialpolitischem Gebiet. Die erzielten Er-

gebnisse sind unter die vornehmsten Leistungen der Bodenpolitik zu rechnen.

Die Stadt Ulm begann i. J. 1888 ihre Fürsorge für die Kleinwohnungen durch Errichtung eines großen, 21 Wohnungen umfassenden Vielwohnungshauses; trotz der Geräumigkeit und Billigkeit der Wohnungen waren die Erfahrungen, die hier, wie in anderen großen Mietsgebäuden in der Stadt gemacht wurden, keine günstigen. Die Stadtgemeinde entschloß sich deshalb seit dem Jahre 1894 dazu, Arbeiterwohnungen für 1—2 Familien zu errichten, die Bauausführung und Kapitalbeschaffung selbst zu übernehmen und die Häuser an Angehörige



Architekt Stadtbaurat Holch.

Abb. 85. Einfamilienhaus. Ulm.

der minderbemittelten Klassen käuflich zu Eigentum abzugeben. Wegen der Begründung vgl. die bei Hch. v. Wagner, Tätigkeit d. St. Ulm, S. 15 f. mitgeteilte bemerkenswerte Vorlage an die Stadtvertretung. Im Jahre 1895 war die erste städtische Gebäudeserie auf einem von der Stadt erworbenen Gelände von 60 ha fertiggestellt; eine zweite Serie folgte 1896, eine dritte 1899. Während bis dahin die Häuser meist neben der Eigentümerwohnung noch im obersten Stock eine Mietswohnung enthalten hatten, ging die Stadt in dem seit 1902 angelegten Wohnbezirk zum reinen Einfamilienhaus über. Im ganzen sind bis jetzt drei größere Wohnbezirke angelegt.

Einige der Haustypen sind oben S. 316 und in der beifolgenden Abb. 85 wiedergegeben; über den vortrefflichen äußeren Eindruck erübrigt sich wohl jede Bemerkung. Abb. 86 zeigt einen der meist an-

gewandten, dazugehörenden Grundrisse, deren Anordnung eine überaus gelungene ist. Die Wohnungen haben Licht, Besonnung und Durchlüftung in ausgiebigster Weise. Die Wohn- und Schlafräume sind reichlich zugemessen; hierzu treten noch die umfangreichen Neben- und Wirtschaftsräume. Zu jedem Hause gehört ein Garten, der ausreicht, um aus dem Ertrage den Jahresbedarf einer mittelstarken Familie an Gemüse

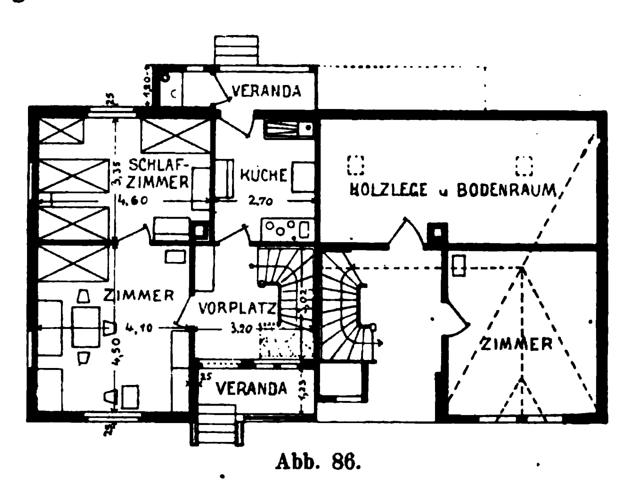


Abb. 86.

decken zu können. Boden- und Baukosten, Preise und jährliche Aufwendung für Zins und Tilgung ergeben sich aus der beifolgenden Tabelle:

Tabelle 33.

Herstellungs- und Ertragsberechnung für Wohnhäuser.

Abb.	Bauplatz M.	1 qm M.	Baukosten einschl. Bauplatz (Verkaufspreis vor 1914) M.	Jährliche Verzinsung Proz.	Jährliche Tilgung Proz.	Insgesamt jährl. für Zinsen und Abtrag M.
50	790	4	7100	3	$1^1/_4$	301,75
—	606	4	6065	3	$1^1/_2$	272,95
52	724	4	7000	3	$1^1/_4$	297,50
—	844	4	7100	3	$1^1/_4$	301,75
55	800	4	7200	3	$1^1/_4$	306,00

Seit dem Jahre 1911 wurden, außer den freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, zum Ausgleich der gestiegenen Baukosten, Reihenhäuser in geschlossener Zeile ausgeführt; die Kosten stellten sich auf 7200 M. für das Einfamilienhaus von vier Zimmern und Küche. Zuschüsse und Subventionen werden seitens der Stadt bei ihren Bauten nicht geleistet. Alle Auslagen sind voll in Rechnung gestellt. Die Straßen sind als Wohnstraßen angelegt und einschließlich des Vorgartens 16 m breit. „Der unbedeutende Verkehr in den Straßen gestattet auch, daß die zahlreichen Kinder der Arbeiterfamilien daselbst sich ungefährdet tummeln können. Seit Bestehen der Wohnungen ist ein Unfall auf der Straße

nicht vorgekommen“ (v. Wagner, a. a. O. S. 23). Die Käufer der Häuser sind Unterbeamte und Arbeiter. Unter ihnen befindet sich eine große Anzahl von Angestellten der Staatsbetriebe. Dies verdient um so mehr eine Hervorhebung, als sich in unmittelbarer Nähe der städtischen Einfamilienhäuser die viergeschossigen Bauten der Baugenossenschaft eines Staatsbetriebes befinden. Die Staatsbeamten ziehen indes die städtischen Häuser vor, nicht allein wegen der Möglichkeit des Eigentumserwerbs, sondern auch wegen der Vorzüge des Einfamilienhauses und des Gartens.

Ist schon der wirtschaftliche Wert der Unternehmung der Stadtgemeinde ein hoher, so wird er doch weit übertroffen durch die sonstigen bodenpolitischen Vorteile. Wie die Stadt dem Zeitpunkt nach die erste war, die ein Gesamtprogramm der Bodenpolitik durchführte, so zählen ihre Anlagen sachlich zu dem besten, das unser deutsches Wohnungswesen aufzuweisen hat; sie dürften durch ihre sozialpolitische Bedeutung die als vorbildlich betrachteten Schöpfungen der bekannten Landhaussiedelungen in England übertreffen.

Umfangreiche Maßnahmen der Bodenpolitik wurden seitens des Magistrats der an Wilhelmshaven angrenzenden auf oldenburgischem Gebiet belegenen Stadt Rüstringen ergriffen. Von dem 2600 ha umfassenden Stadtbezirk besitzt die Stadt 300 ha eigene Grundstücke, die zu Bauzwecken zum Selbstkostenpreis von 2—5,5 M. für den Quadratmeter an anbaufertiger Straße zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Geldmittel wurden seither in der Hauptsache durch die staatliche Kreditanstalt in Oldenburg (oben S. 472) gegeben, in der Regel unter Bürgschaft der Stadt bei einem Zinsfuß von $4-4^1/_2$% und jährlicher Tilgung, und in Höhe von 75 % des Bau- und Bodenwerts. Die Eigenerwerbshäuser sind mit dem Wiederkaufsrecht der Stadt belastet; vgl. Kleinwohnungen und Kriegerheimstätten in Wilhelmshaven-Rüstringen, Denkschrift des Magistrats 1917.

Über die Beteiligung der Gemeinden an dem Wohnungsbau durch Siedelungsunternehmungen s. oben S. 470f. Bezüglich der Beihilfen und Bürgschaftsübernahme bei Darlehen vgl. oben S. 408f., Hergabe von städtischem Gelände zu Erbbaurecht s. S. 429. Zu dem Wohnungsbau der Gemeinden im Ausland vgl. unten § 137f., § 144, § 148. S. ferner Maßnahmen der Übergangszeit Anhang II.

Von dem Bau von Kleinwohnungen, die der Einwohnerschaft allgemein zur Verfügung stehen, ist zu unterscheiden die Bautätigkeit der Gemeinden für die eigenen städtischen Beamten. Die Stadt, als einer der größten Arbeitgeber, beschäftigt in ihren Verwaltungen und Betrieben eine hohe Anzahl von Beamten und Arbeitern; die Notwendigkeit, für die städtischen Beamten Wohnungen zu beschaffen, in gleicher Weise, wie dies in den Staatsbetrieben geschieht, hat sich den Gemeinden immer mehr aufgedrängt. Eine erhebliche Anzahl von Gemeinden ist demgemäß neuerdings mit dem Bau von Beamten- und Arbeiterwohnungen vorgegangen.

Wohnungen für die in den städtischen Betrieben beschäftigten Arbeiter und Unterbeamten — und zwar für die unteren Angestellten

allgemein oder nur für einzelne Verwaltungszweige, wie Gas-, Wasser-, Elektrizitätswerke, Feuerwehr, Schlachthäuser — sind seitens preußischer Städte errichtet worden in Danzig, Stolp, Schlawe, Rügenwalde, Breslau, Liegnitz, Görlitz, Posen, Kiel (128 Wohnungen), Husum, Eckernförde, Sonderburg, Hannover, Lüneburg, Harburg, Münster i. W., Dorsten, Bochum, Hanau, Frankfurt a. M., Wiesbaden, Aachen, Köln, Mühlheim a. R., Düsseldorf, Neuß, Essen, Trier, Saarbrücken, Völklingen, Dudweiler, Bielefeld, Koblenz u. a. m. Zu erwähnen sind ferner Mannheim, Karlsruhe, Worms (s. die Abbildungen Zeitschr. f. Wohnungsw. 1906, S. 248), Nürnberg, Heidelberg, München (Zeitschr. f. Wohnungsw. in Bayern, Bd. VII, S. 22), Aichach und eine Anzahl von Städten in Sachsen; vgl. Meerwarth, a. a. O.

Literatur.

Albrecht, Schriften des Vereins für Sozialpolitik 1901, Bd. XCVI, S. 9f.
E. Jaeger, Die Wohnungsfrage. Berlin 1902.
Täglichsbeck, Schr. d. Ztrlstelle f. Arbterwohlfahrtseinr. Berlin 1902.
Festschr. d. Rhein. Ver. z. Förderung d. Kleinwohnungsw. Düsseldorf 1902.
Hahn, Arbeiteransiedelung Prieserhöhe b. Kiel. Ztschr. f. Wgsw. 1903, S. 73.
Grundsätze für die Aufstellung von Entwürfen und die Ausführung von Mietswohnungen für Arbeiter. Eisenbahn-Verordnungsbl. v. 31. Jan. 1903.
H. v. Wagner, Die Tätigkeit der Stadt Ulm a. D. auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge. Ulm 1903.
Wohnungsverhältnisse d. Arb. d. Bgwksdir. Saarbrücken. Ztschr. f. Wgsw. 1905, S. 100.
Holtmeyer, Entwürfe zu Kleinwohnungen. Wiesbaden 1909.
Meerwarth, Wohnungsfürsorge in deutschen Städten. Berlin 1910.
Berlepsch-Valendàs, Bodenpolitik einer deutschen Mittelstadt. München 1911.
R. Kuczynski, Wohnungswesen u. Gemeinden in Preußen. Breslau 1916
und die im Text zitierten Berichte.

2. Arbeitgeber und Stiftungen.

§ 118. Die neuere Entwicklung der Großindustrie fand unzureichende Wohnverhältnisse vor, die sich während des 19. Jahrhunderts in den Industriestädten und den industrialisierten Bezirken weiter verschlechterten; oben S. 75f. Von den Großbetrieben wurden in einzelnen Fällen Wohnungen für die herangezogenen Arbeiter und Beamten — sogenannte Werkswohnungen — in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet. Die Mißstände im Arbeiterwohnungswesen nahmen indes allgemein stets schlimmere Formen an. Während des unbefriedigenden Standes der Arbeiterwohnverhältnisse wurde infolge der oben S. 82 erwähnten Anregung, die Erbauung von Arbeitersiedelungen und die Begründung von Arbeiterbaugesellschaften seit der Mitte des 19. Jahrhunderts mehrfach, wenn auch mit unzureichendem Ergebnis unternommen.

In Belgien wurden bereits i. J. 1808 in Verviers auf Veranlassung zweier Fabrikanten acht Arbeiterhäuser mit 16 Wohnungen errichtet,

denen i. J. 1810 der Wohnungsbau durch Arbeitgeber, bei der Kohlenzeche Grand Hornu folgte. Aus dem Jahre 1833 ist in Verviers die Begründung einer Arbeitersiedelung durch Reymond Biolley zu verzeichnen. Die Kleinhäuser, in zwei Reihen angelegt, hatten 6 m Front auf $6^1/_2$ m Tiefe, waren mit Garten versehen und wurden, je nach der Größe des Gartens, zu 100—115 Frcs. vermietet. Die Zahl der bis zum Jahre 1869 durch Arbeitgeber in Belgien errichteten Werkswohnungen wird auf 4248 angegeben; Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, S. 49 u. 56. — Die grundlegende Untersuchung von Hch. Herkner über die oberelsässische Baumwollindustrie schildert die Wohnverhältnisse der Arbeiter im Mülhausener Industriebereich und die Wohnungsbauunternehmungen der Arbeitgeber unter dem Einfluß der zeitgenössischen französischen Anschauungen. Die Stadt Mülhausen, die in den Zeiten des



Abb. 87. Ältere Werkswohnungen (ca. 1850), Hörde.

ehemaligen Freistaates zu Ende des 18. Jahrhunderts 7000 Einwohner zählte, hatte i. J. 1830 noch den gleichen Umfang wie früher, während die Einwohnerzahl sich nunmehr auf 20 000 vermehrt hatte. Die Wohnverhältnisse, schon in der alten Zeit schlecht, hatten sich zu den unerträglichsten Mißständen entwickelt. „Die Mülhausener Blätter brachten in jener Zeit Anzeigen, in denen eine Stelle in einem Bett (nicht etwa eine Bettstelle) oder das Viertel einer Dachkammer angeboten wurde“ (Oberelsässische Baumwollindustrie, Straßburg 1887, S. 152). Die Erbauung einer Arbeitersiedelung, der Cité ouvrière, sollte einige Abhilfe bringen, hat sich indes für den Arbeiterstand kaum nützlich erwiesen; „aus dem Kleinhaus der Cité wurde ein schlechtes Zinshaus“, das in

die Hand spekulativer Eigentümer überging und durch Anbauten und Unterteilung zur Aufnahme möglichst zahlreicher Mieter ausgenutzt wurde. Vgl. a. a. O. die Schilderungen der sozialpolitischen Auffassungen der Arbeitgeber jenes Zeitabschnitts.

In den 40er und 50er Jahren des 19. Jahrhunderts setzte in Deutschland der Aufstieg der rheinisch-westfälischen Industrie ein, die für die größeren Betriebe in zunehmendem Umfang Arbeiter heranzog. Ein Beispiel der älteren Form der Werkswohnung fand ich auf einer Abbildung der Werksanlagen des Hörder Vereins aus der Zeit um 1850. In einigem Abstand von den Betriebsgebäuden — von denen übrigens unsere Abb. 87 nur einen Ausschnitt darstellt — steht die Wohnsiedelung für Werksangehörige in schmucklosen Reihen des Kleinhausbaues angelegt. In ihren Abmessungen dürften sich diese Werkswohnungen den zu jener Zeit noch vorherrschenden Hausformen für Industriearbeiter — s. oben S. 80 — annähern.

In der Folgezeit haben sich die Arbeitgeber bei der Erbauung von Werkswohnungen Jahrzehnte hindurch nur von dem nächsten praktischen Bedürfnis leiten lassen und sind hierbei zumeist den neuen ortsüblichen Formen des Wohnungsbaues (Vielwohnungshaus) gefolgt. Die Wohnungsanlagen der großen Werke in den deutschen Industriebezirken unterschieden sich während dieses Zeitabschnitts vielfach kaum von dem spekulativen Kleinwohnungsbau; der Stockwerksbau wurde in den Stadterweiterungsbezirken und in den neu entstehenden Industriedörfern eingeführt, und die Arbeitersiedelungen boten im allgemeinen einen wenig erfreulichen Anblick. Eine vollständige Umwälzung trat seit den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts ein. Die von der deutschen Großindustrie seitdem erbauten Siedelungen haben sich zu hervorragenden Leistungen der Sozialpolitik entwickelt und die Beispiele der besten Formen des Kleinwohnungsbaues geliefert.

Wegen des Baues von Wohnungen, die die öffentlichen Korporationen Reich, Staat, Gemeinde in ihrer Eigenschaft als Arbeitgeber errichten, vgl. oben § 114 f.; an dieser Stelle sind nur die privaten Arbeitgeber zu besprechen.

§ 119. Die Wohnungsbautätigkeit der Arbeitgeber betrifft entweder die Förderung des Erwerbs eigener Wohnhäuser durch die Arbeiter oder den Bau von Wohnungen, die an Arbeiter nicht verkauft, sondern nur vermietet werden.

Die Zahl der Privatbetriebe in Deutschland, die für ihre Arbeiter Wohnhäuser zum Eigenerwerb herstellen, ist eine sehr beträchtliche; zu nennen sind hier insbesondere: Mansfelder Kupferschiefer bauende Gesellschaft, Villeroy & Boch in Mettlach, D. Peters & Co. in Neviges, Friedrich Krupp in Essen, C. Heyl in Worms, Salzmann & Co. in

Bettenhausen-Kassel u. a. m. Eine Reihe von Hütten- und Bergwerken, sowie einzelne größere Industrielle aus den verschiedensten Fabrikationsbetrieben ermöglichen ihren Arbeitern die Seßhaftmachung durch den Erwerb von Grundbesitz.

Einen wesentlich größeren Umfang als die Herstellung von Verkaufshäusern hat jedoch die Erbauung von Mietswohnungen durch die Arbeitgeber angenommen. An der Spitze steht hier Friedrich Krupp in Essen; bereits i. J. 1900 war in den Kruppschen Hausanlagen eine Bevölkerung von 26 678 Personen untergebracht; bis zum Jahre 1912 war die Zahl der Wohnungen auf 9700, die der Bewohner auf 42 000 gestiegen, eine Ziffer, die inzwischen nochmals eine starke Zunahme erfahren hat. Stadterweiterungen und vollständig neue Siedelungen sind durch die Kruppsche Bauverwaltung geschaffen worden. Die Zahl der Großindustriellen und Industriegesellschaften, die sich im Wohnungsbau betätigen, ist in stetem Steigen begriffen, während zugleich das Streben nach einer Verbesserung der Siedelungsformen und der Verwertung der in der Bautätigkeit gesammelten Erfahrungen zu weiteren Fortschritten im Wohnungsbau führen. Die chemische Industrie (badische Anilin- und Sodafabrik, Höchster Farbwerke, Bayer-Leverkusen u. a.) die Bergbau-Industrie, die Maschinenbauanstalten, die Elektrizitätsindustrie haben in der Herstellung von Wohngebäuden besonders viel geleistet.

Während im allgemeinen der Wohnungsbau durch Arbeitgeber und Stiftungen getrennt zu behandeln ist, findet sich in der Großindustrie häufig eine Verbindung beider Formen in der Weise, daß seitens des Arbeitgebers ein Kapital für den Bau von Kleinwohnungen gestiftet wird. Große Summen sind in dieser Form seitens einzelner Arbeitgeber oder ihrer Familienangehörigen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden.

In der umfangreichen Bautätigkeit der Firma Krupp sind die drei Formen der Vermietungshäuser, der Eigenerwerbshäuser und der Stiftung vertreten. Die ersten Wohnungen, die die Firma für Werksangehörige errichtete, wurden i. J. 1861/62 für Fabrikmeister erbaut und sind inzwischen mit der Erweiterung der Anlage wieder abgebrochen worden. Im Jahre 1863 wurde eine Anzahl Reihenhäuser für Arbeiter erbaut; die Bautätigkeit in größerem Umfange setzte in der Zeit von 1871/74 während eines Wohnungsmangels ein und führte zunächst zur Errichtung einfacher, schnell herzustellender Baracken. Es folgte alsbald die Anlage von vier größeren Siedelungen (Arbeiterkolonien), Neuwestend, Baumhof, Schederhof und Cronenburg, die zum Teil aus freistehenden Häusern oder Gebäudegruppen mit Einzelgärten, zum Teil aus dreigeschossigen Reihenhäusern bestehen. In den 90er Jahren wurden die Kolonien Alfredshof, Altenhof und Friedrichshof angelegt, von denen die letztgenannte Mehrwohnungshäuser enthält, während Alfredshof und Altenhof — eine reiche Stiftung von F. A. Krupp für ruheberechtigte Arbeiter und Beamte — ein landhausmäßiges Gepräge haben.

Die im Stadtgebiet von Essen, 20 Minuten von der Fabrik gelegen, i. J. 1894 begonnene Siedelung Alfredshof wurde 1907/08 durch den Bauleiter der Firma Krupp, Baurat Schmohl, ausgebaut. Während die städtischen Randstraßen die dreigeschossige Bauweise haben, zeigt das Innengelände die $1^1/_2$—2geschossige Bebauung in Reihenhäusern und Gruppenbauten, die durch die Gebäudestellung und die angeordneten Durchblicke eindrucksvolle städtebauliche Wirkungen ergeben. Altenhof, gleichfalls im Stadtgebiet gelegen, hat eine Reihe schöner, architektonischer und gartenkünstlerischer Bilder aufzuweisen. — Als selbstständige Siedelung, ohne Zusammenhang mit einer bestehenden Stadtanlage, wurde Margaretenhof (unweit Duisburg, linkes Rheinufer) an-

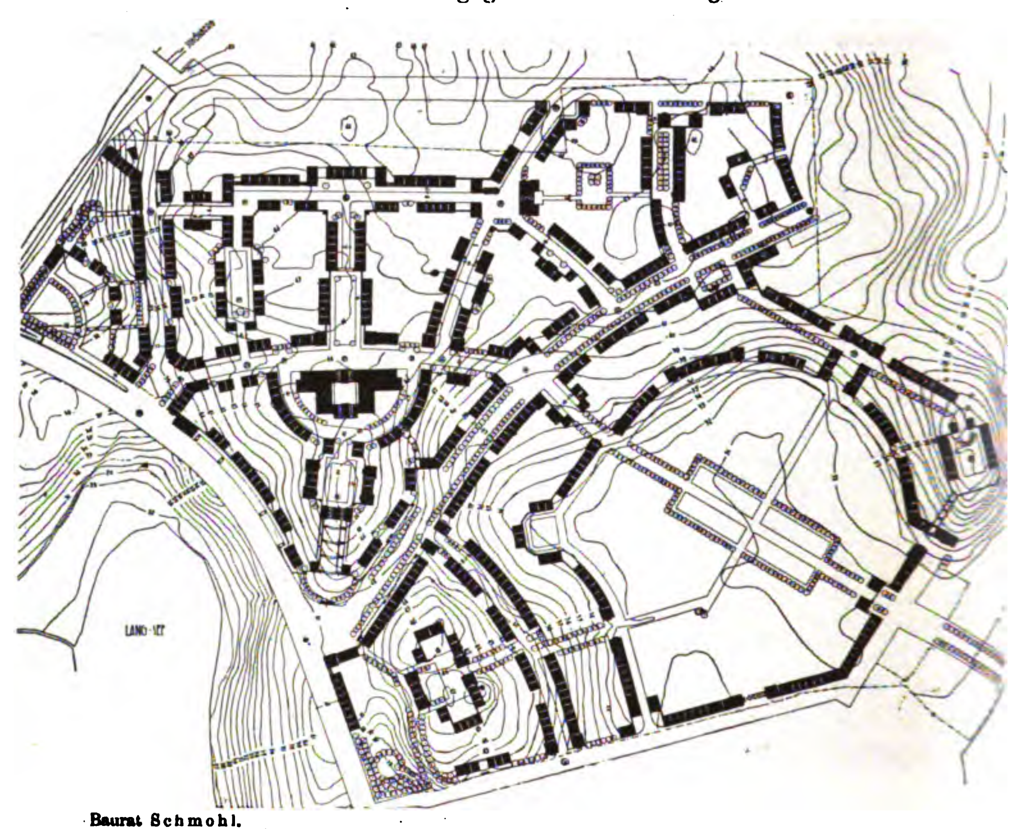


Abb. 88. Marktplatz Margaretenhof (Sonntagskonzert).

gelegt, bei dessen Erbauung Baurat Schmohl eine Reihe neuer städtebaulicher Grundsätze in der Straßenanlage und Geländeaufteilung verwirklichte; s. hier oben S. 265 und Abb. 33 und den Abdruck des Bebauungsplanes, Handbuch, II. Aufl., S. 378. Die Ausführung der Gebäude zeigt ansprechende Einzelheiten, die durch Bebauungsplan und Straßenführung zu gesteigerter Geltung gelangen. Den Mittelpunkt der Siedelung bildet der „Marktplatz", auf dem an Sonntagen eine Musikaufführung der Bergmannskapelle stattfindet (vgl. Abb. 88).

Als selbständige Gründung größeren Umfangs wurde die auf etwa 5000 Einwohner berechnete und auf Erweiterung eingerichtete Arbeiterwohnstadt Emscher-Lippe (für die Belegschaft der gleichnamigen Zeche

bei Datteln, Kr. Recklinghausen) erbaut. Der Bebauungsplan betont hier in der Straßenführung die gerade Linie, der durch Straßenversetzung und leichte Schweifung eine reiche Abwechslung verliehen wird. In der Geländeaufteilung wird die Form des Wohnhofs mehrfach angewandt. Die in den Jahren 1907/11 angelegte Siedelung Dahlhauserheide umfaßt 504 Wohnungen, zumeist in $1\frac{1}{2}$geschossigen Doppelhäusern, bei denen zur Erzielung geschlossener Straßenwandungen die kleinen Wirtschaftsgebäude zwischen je zwei Doppelhäuser verlegt sind und ein durchlaufender Mauerabschluß gegen die Straße hergestellt ist. In der



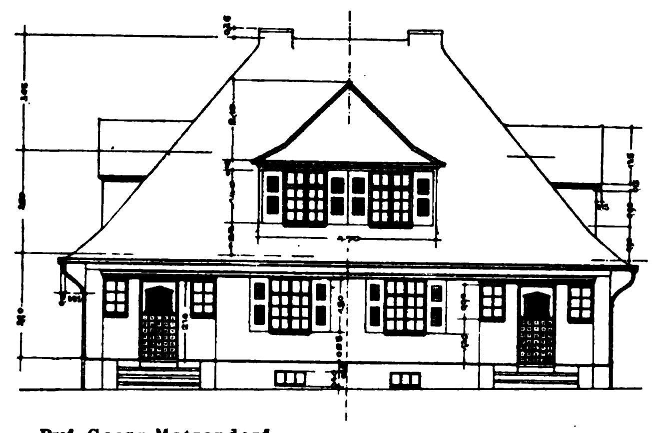
Baurat Schmohl.

Abb. 89. Gartenstadt Kiel-Gaarden, Arbeitersiedelung Krupp.

Ausführung begriffen sind seit 1917 die Siedelungen Borbeck, Wickenberg-Essen und Kiel-Gaarden. In der Siedelung Wickenberg findet erstmalig ein Grundriß Anwendung, bei dem ein Zimmer so angelegt ist, daß es durch eine dünne Zwischenwand nachträglich bei Bedarf in zwei Stuben mit je einem Fenster und Eingang geteilt werden kann, so daß mit dem Heranwachsen der Kinder eine Trennung nach dem Geschlecht eintreten kann; Kruppsche Mitteilungen 23. Dez. 1916, S. 272. Der in Abb. 89 wiedergegebene Bebauungsplan der Gartenstadt Kiel-Gaarden bietet in der Bearbeitung bemerkenswerte Einzelheiten. Bei großer Klarheit der Geländeaufteilung ergibt sich in ungesuchter Weise eine

Reihe trefflicher Wirkungen, wie sie namentlich in der gestaffelten Straße, deren Mittelpunkt ein Gemeinschaftsgebäude bildet, hervortreten. Die Ausstattung mit Freiflächen ist eine reichliche; die Vorzüge der Planung würden indes bei einer Verminderung der hier angewandten Weiträumigkeit nicht verringert. — Die von der Kruppschen Bauleitung errichteten Siedelungen sind von bedeutendem Einfluß für die Entwicklung unseres Städtebaues geworden, sowohl hinsichtlich der Gebäudebehandlung wie auch namentlich in den Formen der Geländeerschließung, der Straßenführung und der wohnbaumäßigen Aufteilung. In manchen neueren Bebauungsplänen wird man unschwer das Kruppsche Vorbild erkennen.

Der Bau der i. J. 1906 von Frau Friedrich Alfred Krupp mit einem Kapital von 1 Mill. M. begründeten Wohnungsstiftung „Margaretenhöhe" stellte dem ausführenden Architekten Georg Metzendorf die Aufgabe, „hier nicht eine abgesonderte Siedelung nach Art der Gartenstadt zu schaffen, sondern an die Stadt Essen einen eigenartigen



Prof. Georg Metzendorf.
Abb. 90. Zweifamilienhaus. Margarete Krupp-Stiftung. Straßenansicht.

Stadtteil anzugliedern". Die beifolgenden Abb. 90—98 geben zwei der von Metzendorf errichteten Familienhäuser wieder, die den Eindruck einer heimatlich überlieferten Bauweise erwecken. Beide Hausformen dürfen als hervorragende Leistungen einer mit den einfachsten Mitteln arbeitenden Baukunst bezeichnet werden. Für die städtische Bebauung ergibt namentlich die Fünfhäuserreihe der Abb. 95 ein wirkungsvolles Bild. Die schönen Stadtbilder der Margaretenhöhe sind in einem besonderen Werk veröffentlicht worden.

Die Firma Haniel hat in der Umgebung von Duisburg Arbeitersiedelungen von großer Ausdehnung errichtet, deren umfangreichste sich an die Zechen Rheinpreußen (bei Homberg) und Neumühl angliedern. Die Wohnhäuser der Siedelung Homberg umfassen verschiedene Typen, die sich vom Zweifamilienhaus bis zum Sechsfamilienreihenhaus abstufen. Die beifolgenden Abb. 99—103 zeigen die wichtigsten unter diesen Bauformen; sämtliche Bauten bestehen aus selbständigen Familienhäusern, die im Reihenbau nebeneinandergereiht sind (s. oben S. 294).

Die Zechenverwaltung hatte in früheren Bauten das System des Zweiwohnungshauses oder Mehrwohnungshauses angewandt, bei dem die Wohnungen vertikal übereinander angeordnet sind (s. oben Abb. 48, 49, S. 313 u. 314). Die Wohnungen an sich waren durchaus

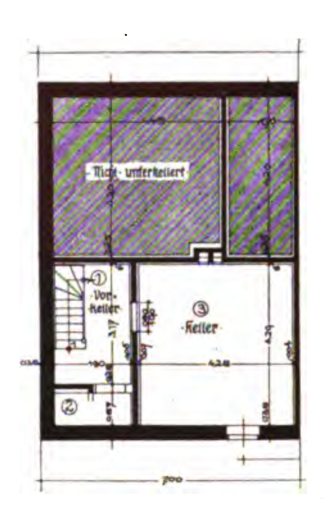


Abb. 91. Grundriß zu Abb. 90. Kellergeschoß, linke Hälfte.

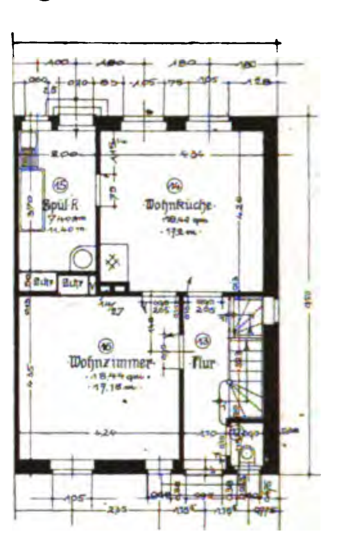


Abb. 92. Grundriß zu Abb. 90. Erdgeschoß, rechte Hälfte.

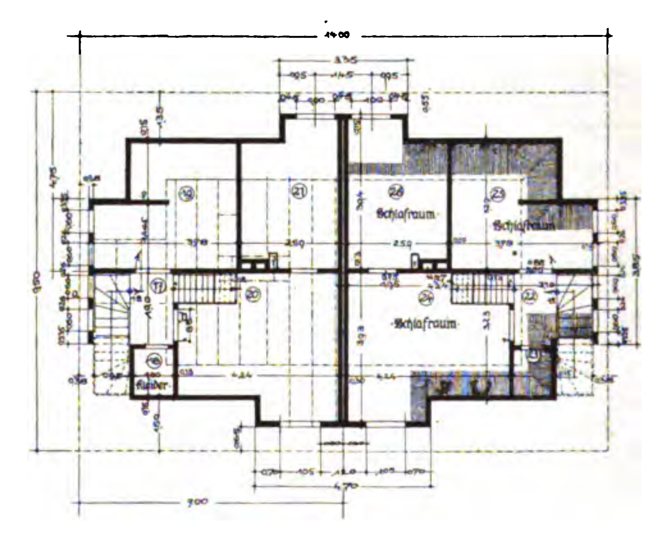
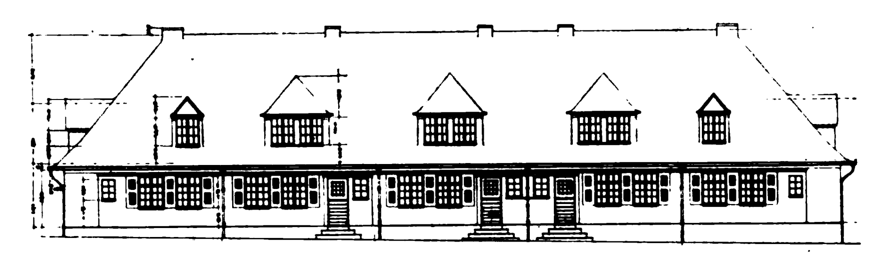


Abb. 93. Grundriß zu Abb. 90. Obergeschoß.

günstig. Die Erfahrung hat indes hierbei Mißstände ergeben, indem bei der Anlage mehrerer Wohnungen im gleichen Hause unter den Hausbewohnern öfter Uneinigkeiten entstanden. Die Verwaltung ging deshalb zu dem System des Familienhauses über, dessen Ausführung in



Prof. Georg Metzendorf.
Abb. 94. Fünffamilienreihenhaus. Margarete Krupp-Stiftung. Straßenansicht.

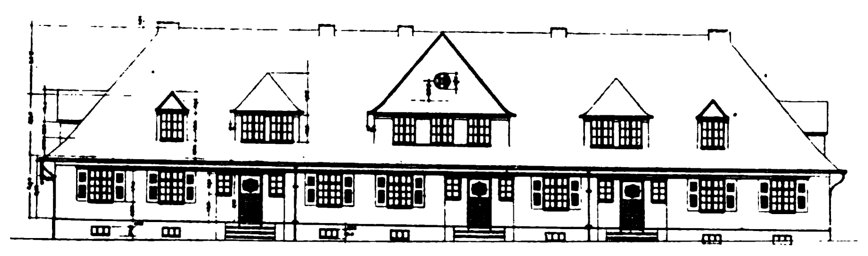


Abb. 95. Gartenansicht zu Abb. 94.

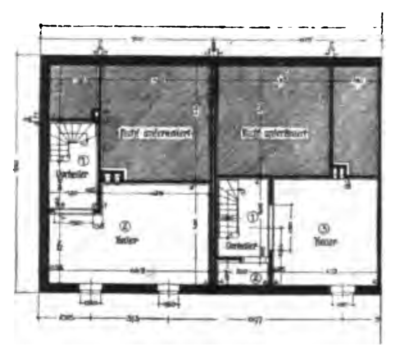


Abb. 96. Grundriß zu Abb. 94. Kellergeschoß.

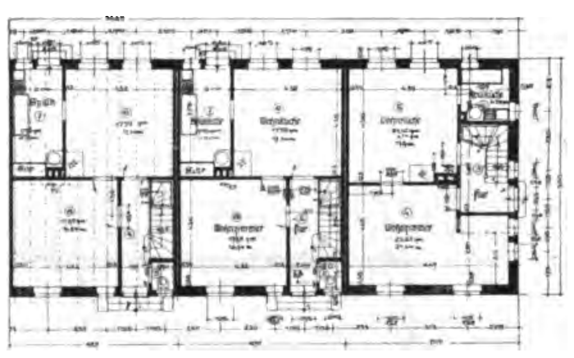


Abb. 97. Grundriß zu Abb. 94. Erdgeschoß.

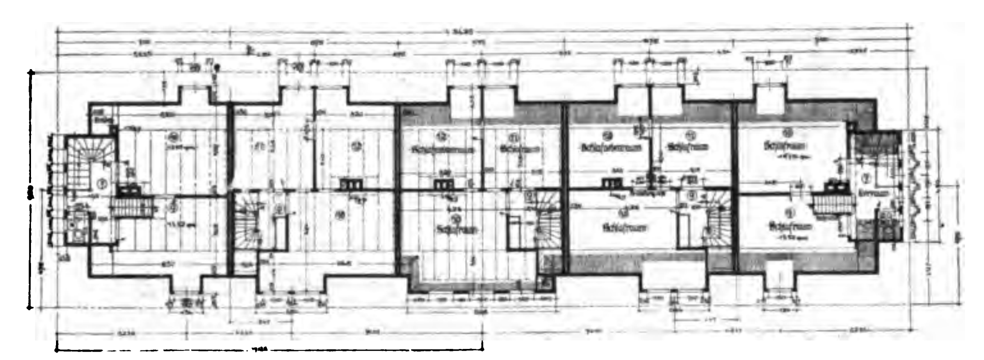
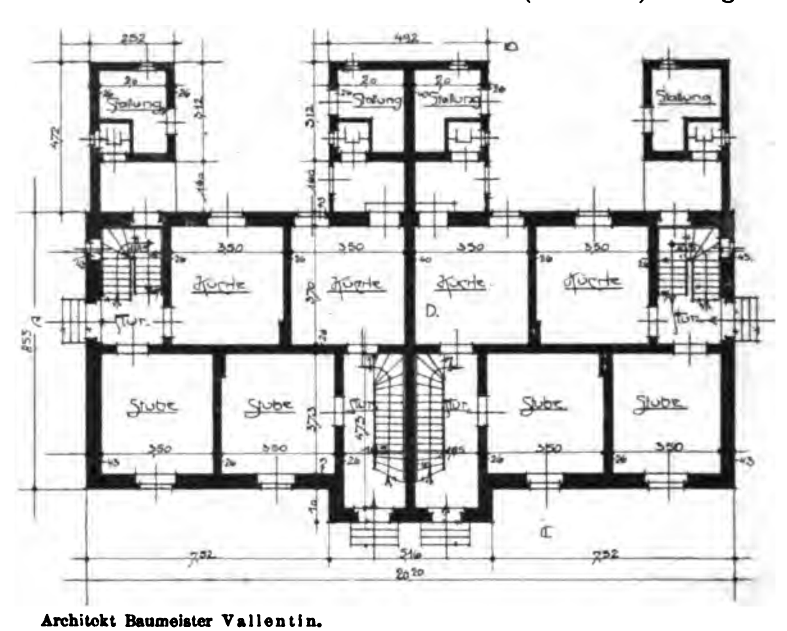


Abb. 98. Grundriß zu Abb. 94. Dachgeschoß.

der Form des **Reihenhauses** sich als die vorteilhafteste erwies. Die Grundrisse der beiden Haustypen (Abb. 99—108) bieten eine günstige Anordnung und Verteilung der Räume. Jedes Haus umfaßt Kellergeschoß, Erdgeschoß, Dachgeschoß, Garten und Stall. Die Zimmer sind sämtlich durchlüftbar. Die Baukosten haben (vor 1914) betragen:



Architekt Baumeister Vallentin.

Abb. 99. Erdgeschoß, Vierfamilienhaus, getrennte Eingänge. Siedelung Rheinpreußen bei Homberg.

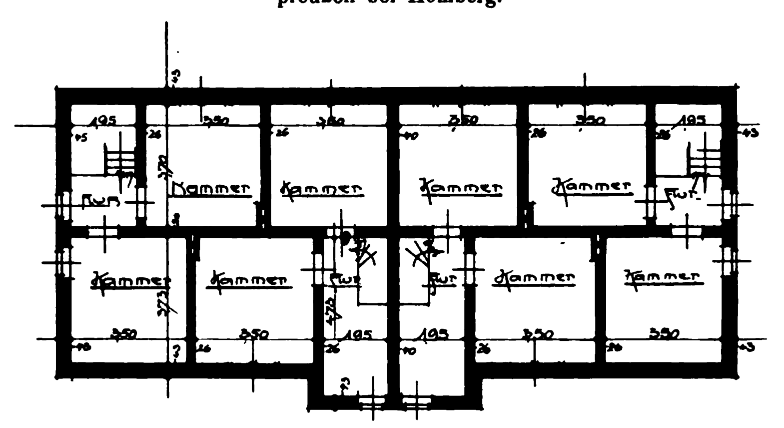


Abb. 100. Dachgeschoß zu Abb. 99.

Zwei-Familienhaus	7 800	M.	= 3900	M.	für ein Haus,
Drei- „	11 850	„	= 3950	„	„ „ „
Vier- „	15 500	„	= 3875	„	„ „ „
Fünf- „	20 200	„	= 4040	„	„ „ „
Sechs- „	24 300	„	= 4050	„	„ „ „

Die Straßenbreite mißt zwischen den Straßenfluchtlinien 11—13 m. Der Mietspreis einer Wohnung von vier Räumen einschließlich Garten und Stall ist mit 150 M. jährlich angesetzt; dreiräumige Wohnung entsprechend billiger.



Abb. 101. Arbeitersiedelung. Zeche Rheinpreußen. Sechsfamilienreihenhaus.

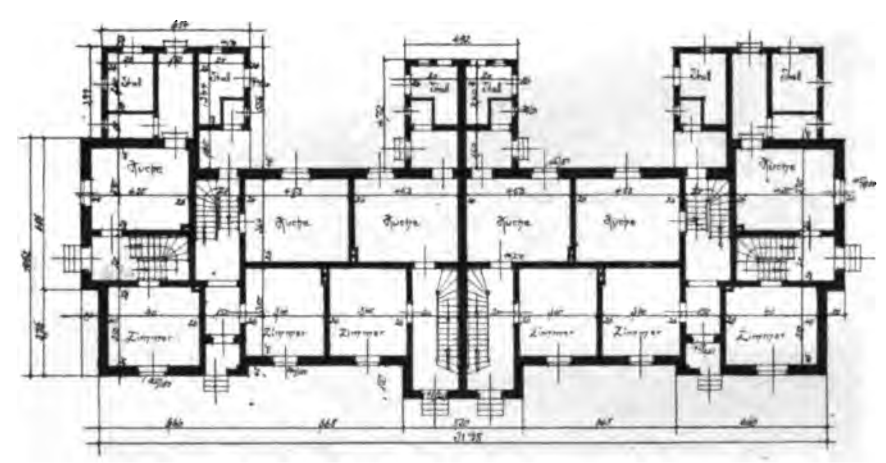


Abb. 102. Grundriß zu Abb. 101. Erdgeschoß.

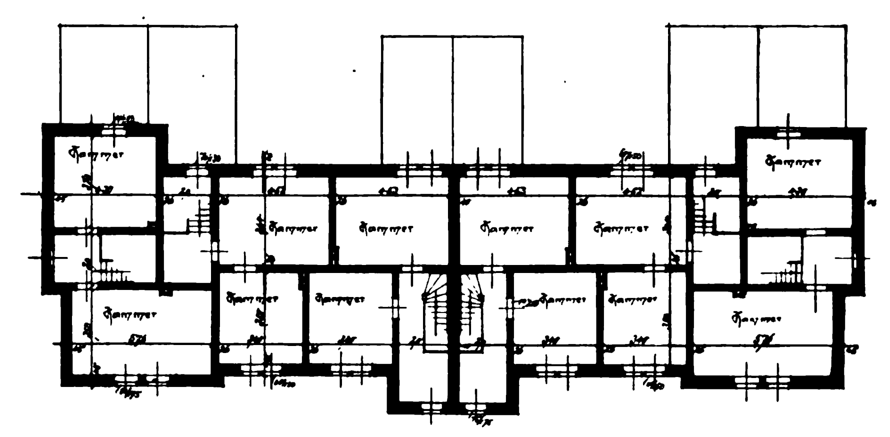


Abb. 103. Grundriß zu Abb. 101. Dachgeschoß.

Die im Anschluß an die Zeche Neumühl von der Hanielschen Verwaltung erbaute Siedelung hat i. J. 1909 eine große Erweiterung erfahren. Der Bebauungsplan der Siedelung, mit vielem Geschick entworfen, sieht zwei freie Plätze vor, deren Umbauung, insbesondere bei der geschlossenen Ecke des „Bergmannplatzes", treffliche Wirkungen ergibt. Die Häuser sind nach verschiedenen Typen, meist nach dem System des Familienhauses, in zahlreichen Abwandlungen errichtet. In den Wohnstraßen ist (vgl. oben S. 265) auf einen Bürgersteig verzichtet worden. Die Abbildung einer der angewandten Bauformen, ein Vierfamilienhaus (nicht Vierwohnungshaus) ist im Handbuch, III. Aufl., S. 514, Abb. 110 wiedergegeben. Der Grundriß ähnelt dem der Abb. 100; das Haus besteht aus vier selbständigen Hauseinheiten für je eine



Abb. 104. Arbeiterhäuser, Hagendingen (A. Thyssen).

Familie. Die Kosten des Vierfamilienhauses haben (bei einem Steinpreis von 15 M. frei Baustelle) 13 450 M. = 3362 M. für die Haus- und Wohnungseinheit betragen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Zeche Neumühl steht die Wohnungsanlage eines großen Kohlenbergwerks, die nach dem System der Stockwerkshäufung errichtet ist. Der Gegensatz tritt hier besonders augenfällig in die Erscheinung. Das Straßenbild, die Wohnsitten der Bevölkerung, die Instandhaltung der Bauten zeigen völlig verschiedene und, im Vergleich zu den Familiensiedelungen, ungünstige Verhältnisse.

Die Verwaltung von Aug. Thyssen hat bei ihrem Werk in Hagendingen eine Kleinhaussiedelung errichtet, der wir das beifolgende, in seinen Einzelheiten eine erfreuliche Durchbildung aufweisende Beispiel entnehmen (Abb. 104). Unter der großen Zahl der von Arbeitgebern

in Rheinland-Westfalen angelegten neueren Siedelungen seien erwähnt: Viktoria-Mathias in Essen, Architekten Kunheim und Büsching; Bergwerksgesellschaft Hermann, Bork, Kr. Lüdinghausen (Städtebau, 1915, S. 113); Bochumer Verein, Architekt Baumeister Berndt (vgl. Berichte der Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, I, S. 425); Gebr. Laurenz, Ochtrup, A.-G. für Bergbau, Stolberg; Arbeiterkolonie Kellersberg bei Aachen, Architekt Herm. Jansen (Abb. Handbuch, II. Aufl., S. 389); Wohnhaussiedelung der Gutehoffnungshütte Oberhausen, Architekt Bruno Möhring (Abb. Handbuch, II. Aufl., S. 390); vgl. a. a. O. die — damals noch erforderlichen — Ausführungen über die Zulassung einer Gartenmauer als Grundstücksabschluß, an Stelle des regelmäßig vorgeschriebenen Straßengitters. Über die von der Bergwerksgesellschaft Trier-Radbod errichtete Siedelung s. oben S. 465.

Von großem Umfang sind die von Fr. Bayer & Co. in Leverkusen errichteten Siedelungen, die bis zum Jahre 1919 bedeutende Erweiterungen erfahren haben. Als Haustypus wurde seither zumeist das Zweiwohnungshaus in Gruppen und Reihen angewandt. Die Erbauung von kleinen Einfamilien-Reihenhäusern wird seitens der Fabrikleitung vorbereitet (s. auch unten S. 539). — Die chemische Fabrik Griesheim Elektron hat für Wohnungs- und Wohlfahrtszwecke bedeutende Aufwendungen gemacht. Neben Arbeiter- und Beamtenwohnungen (i. J. 1908 330 bzw. 53) wurden Schlafhäuser für unverheiratete Arbeiter und Wohlfahrtsbauten nach den Plänen von Hans Bernoulli (Kasino, Haushaltsschule, Wöchnerinnenheim) errichtet, die eine Anlage von trefflicher Wirkung darstellen. (Veröffentlichung s. Literaturangaben S. 543.)

Die Zahl der von privaten Arbeitgebern in der Provinz Westfalen erbauten Wohnungen für Arbeiter und Beamte hat i. J. 1903 22 196 betragen und hob sich bis 1912 auf 56 348 Wohnungen; i. J. 1913 ist eine weitere Steigerung um 7091 Wohnungen auf 63 439 Kleinwohnungen eingetreten, von denen 55 024 lediglich für Arbeiter, die übrigen für Beamte bestimmt. Die durch die Reichs- und Staatsbetriebe (Post, Eisenbahn, Bergwerke) errichteten Wohnungen, i. J. 1912 eine Zahl von 9819, sind hierbei nicht eingerechnet. Mit über 1500 Kleinwohnungen sind für das Jahr 1912 in Westfalen zu verzeichnen: Bochumer Verein, Deutsch-Luxemburger Bergwerksgesellschaft, Zeche Hannover und Hannibal, Harpener Bergbaugesellschaft, Gewerkschaft Viktoria, Gelsenkirchen, Phönix, Hibernia, Gewerkschaft König Ludwig, Ewald, Arenbergsche A.-G. Auf das Kleinhaus entfallen von der Gesamtzahl 52,51 %, auf das Mehrwohnungshaus 47,49 %. Das Überwiegen des Kleinhauses dürfte in der Hauptsache auf die in den letzten Jahren neuerstandenen größeren Koloniebauten, in denen vielfach das Einfamilienhaus vorherrscht, zurückzuführen sein. „Die Rückkehr zu dieser idealen Siedelungsform hat auch in qualitativer Form bedeutende Fortschritte im Wohnungsbau gebracht"; Bericht des Westf. Ver. z. F. d. Kleinwohnungsw. 1912, S. 149. Eine hübsche Bauform und gute Grundrisse haben die von den Peiner Walzwerken (Provinz Hannover) erstellten Arbeiterhäuser aufzuweisen, bei 11 000 M. Baukosten für das Zweifamilienhaus; s. d. Abb. Berichte der Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, I, S. 308. Die Nordseewerke Emden haben eine große Wohnungsanlage errichtet, bei dem für die Erweiterung aus-

geschriebenen Wettbewerb wurden die Entwürfe von Herm. Jansen, Herm. Muthesius und D. und W. Schultze-Dortmund prämiiert.

In der Umgebung von Berlin finden sich einige von Arbeitgebern erbauten Wohnhausanlagen. Zu den ältesten mir hier bekannt gewordenen Arbeitgeberbauten zählt eine Häuserreihe in Niederschöneweide, die als „Spindlerwohnungen" bezeichnet werden und von der Firma W. Spindler in den Jahren 1873—1878 errichtet wurden. Die Häuser enthalten Kleinwohnungen von Stube, Kammer und Küche, sowie Mittelwohnungen, die heute teils an bei der Firma Spindler beschäftigte, teils auch an andere Arbeiter vermietet werden. Unter den größeren Siedelungen sind die von dem Mörtelwerk Guthmann bei Königswusterhausen angelegten Kleinwohnungsbauten zu nennen. Die Anlage entstammt verschiedenen Bauabschnitten und bietet in den neueren Bauten günstige Wohnungen mit zureichenden Wohnräumen und einer Landzugabe. Als eine umfangreiche Anlage ist die von der Maschinenbauanstalt Schwartzkopff in Wildau, nahe bei Berlin erbaute Arbeiterkolonie zu erwähnen. — Wenn für Oberschlesien die in früheren Jahren dort überwiegend angewandte Form des Vielwohnungshauses damit gerechtfertigt wird, daß „bei den Arbeiterfamilien etwas Zank und Klatsch zu den lieben Tagesgewohnheiten gehöre" (Seidl, Arbeiterwohnungswesen, S. 55), so bedarf eine solche Auffassung schwerlich der Widerlegung. Die Äußerung erinnert an das Wort eines Vertreters der Hausbesitzer, der der Gemeinsamkeit des Aborts für mehrere Familien nachrühmte, daß sie „eine erzieherische Wirkung" ausübe. Vgl. hierzu die Beurteilung der Wohnverhältnisse, oben S. 490. — Eine umfangreiche Arbeiterkolonie im Walde hat die Gewerkschaft Georg von Giesches Erben in Gieschewald unter Verwendung des Kleinhauses angelegt. Vgl. auch die Abbildungen der von der Leinenweberei Hamburger in Landeshut i. Schl. durch die Architekten R. und P. Ehrlich errichteten Arbeitersiedelung; Zentralbl. d. Bauverwaltung 1910, S. 404. — Arbeitersiedelungen großen Umfangs wurden durch die Oberschlesische Eisenbahn-Bedarfs-A.-G. angelegt. Die Arbeiterwohnungen wurden, soweit Gelände vorhanden ist, mit Gartenstücken ausgestattet; den Siedlern werden zur Anpflanzung Blumen- und Gemüsepflanzen durch einen angestellten Gärtner unentgeltlich geliefert; vgl. Abb. in Deutsche Industrie, Oberbedarfs-Nr. Unter den Anlagen von größerer Bedeutung, ist die Siedelung Marga zu erwähnen, die für die Ilse-Bergbau-A.-G. durch den Architekten G. v. Meyenburg in ansprechenden Formen erbaut wurde. Als mustergültig wird in den Berichten der Gewerbeaufsichtsbeamten die von der Porzellanfabrik Kolmar i. P. errichtete Rentengutskolonie bezeichnet, für deren Kleinhäuser bei einem Kaufpreis von 4000 M. und einer jährlichen Verzinsung von 157 M. die Firma Darlehen von 500—750 M. zinsfrei gewährt. Wegen der zweckmäßigen Einrichtung ihrer Zweifamilienhäuser wird die Arbeiterkolonie der Papierfabrik Sacrau (Regierungsbezirk Breslau) erwähnt; a. a. O. 1914, I, S. 160 und 193.

Die großen volkswirtschaftlichen und politischen Probleme, die in dem Kohlenbergbau seit dem Jahre 1919 hervortreten, haben für den Wohnungsbau der Arbeitgeber eine neue Wendung gebracht. Die Einführung einer verkürzten Arbeitszeit, der Rückgang der Arbeitsleistung

und die gleichzeitig in politischen Verhältnissen begründete Notwendigkeit, die Kohlenförderung zu steigern, wirkten gleichmäßig in der Richtung, daß eine starke Vermehrung der Arbeiterzahl vorgenommen werden mußte. Die Einstellung neuer Arbeiter ist indes in den Kohlenbezirken — die schon seither vielfach Wohnungsknappheit aufwiesen — durchaus abhängig von der Beschaffung der Unterkunftsgelegenheit. Die private Bauunternehmung kann zur Zeit infolge der ungünstigen Gestaltung des Baumarktes, die Herstellung von Arbeiterwohnungen in der Nähe von Kohlenzechen nur in geringem Maße betreiben. Die Arbeitgeber der Kohlenindustrie sind somit gegenwärtig vor die bedeutsame Aufgabe gestellt, in einer Zeit starker Hemmungen und Erschwerungen der Bautätigkeit neue Arbeitersiedelungen großen Umfangs herstellen zu müssen.



Rud. Eberstadt und Bruno Möhring.

Abb. 105. Siedelung Grundhof (Gemeinde Bockwitz, Kreis Liebenwerda).

In dem Niederlausitzer Revier ließ die Braunkohlen- und Brikett-Industrie-A.-G. seit dem Jahre 1918 größere Siedelungen anlegen, deren Planung und Bau Rud. Eberstadt und Bruno Möhring übertragen wurde. Die einzelnen Siedelungen im Kreis Liebenwerda belegen, werden im Anschluß an bestehende Ortschaften, jedoch in selbständiger Planung errichtet. Der Siedelung Grundhof bei Emmanuel-Grube (Gemeinde Bockwitz, Kreis Liebenwerda) besteht aus Arbeiterhäusern und Beamtenhäusern. In dem mittleren Teil der Siedelung (Abb. 105) sind die Gebäude in Form des Wohnhofs angeordnet, dessen Baulinien in rhytmischen Abständen durch hervortretende Bauteile gegliedert werden.

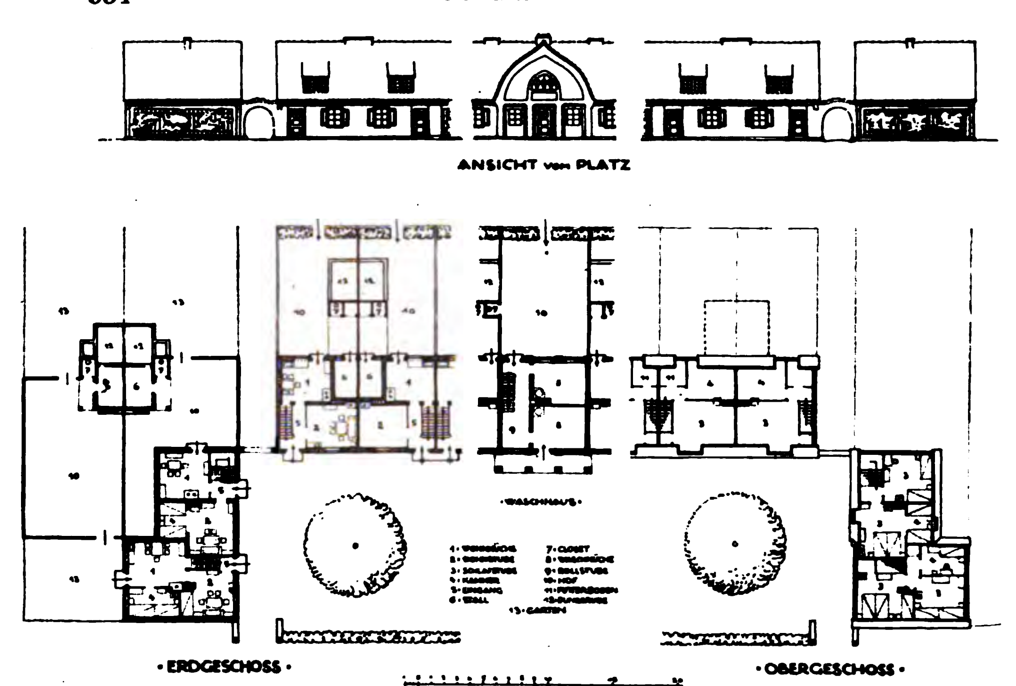
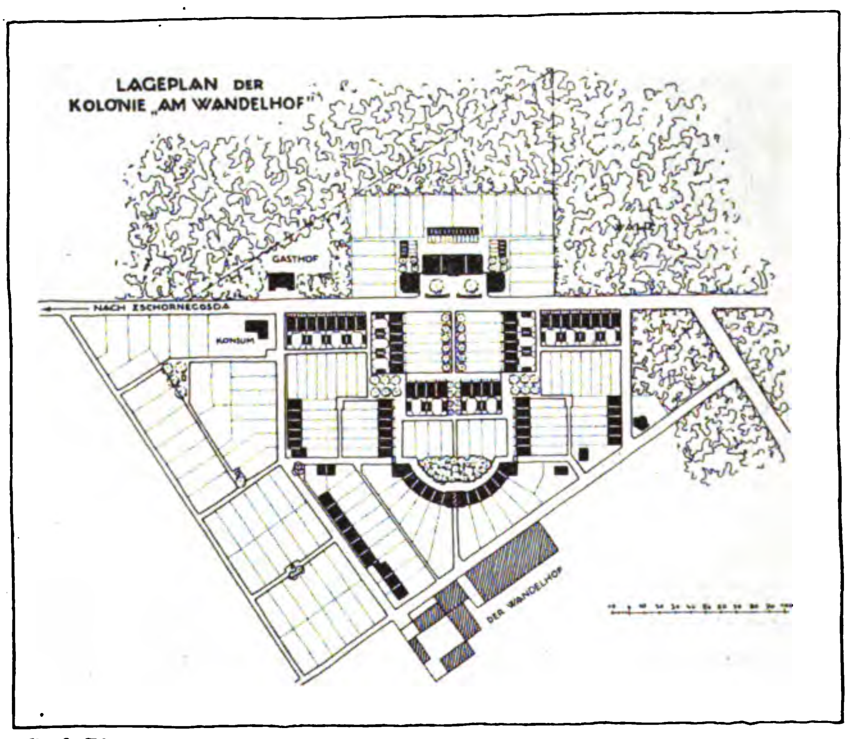


Abb. 106. Siedelung Grundhof. Hausformen und Grundrisse.



Rud. Eberstadt und Bruno Möhring.

Abb. 107. Arbeitersiedelung Tschornegosda bei Ruhland.

Bei den Haustypen — in der Mehrzahl Einfamilienhäuser, in geringerer Zahl Zweiwohnungshäuser — ist das Bohlendach zur Anwendung gelangt, das für das Obergeschoß günstige Raumverhältnisse bietet. Die



Abb. 108. Zweiwohnungshäuser der Siedelung Abb. 107, Gartenansicht.



Abb. 109. Hofansicht zu Abb. 108.

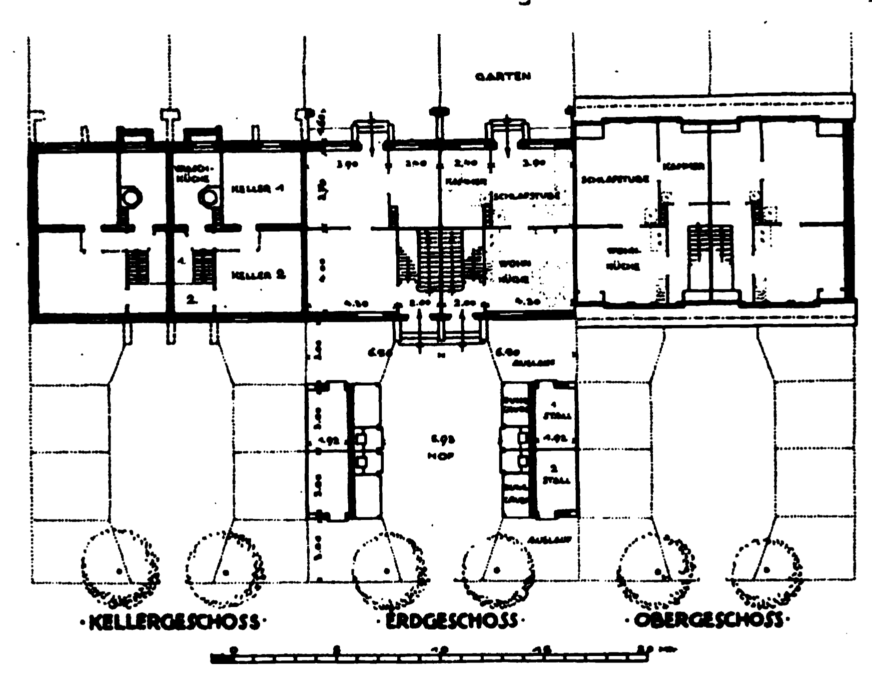


Abb. 110. Grundrisse zu Abb. 108/109.

Abb. 106 zeigt für die den Wohnhof umschließende Gruppe die Hausformen und die Grundrisse. Die beiden Flügelbauten sind, bei etwas größeren

Abmessungen zu Aufseherwohnungen bestimmt. In der Mitte der Hausreihe ist ein Waschhaus angelegt, zwei Waschküchen, Trockenböden und Rolle enthaltend. — Eine zweite Siedelung, Wandelhof (Abb. 107 bis 111), wird von einer Verkehrsstraße durchschnitten, zu deren beiden Seiten sich die Anlage in Reihenhäusern und Gruppenbauten entwickelt. Der Bebauungsplan des bisher ausgeführten Teiles der Siedelung ist in Abb. 107 dargestellt. Die Aufschließung des Geländes erfolgt durch Wohnstraßen, Wohnwege und dem Fußgängerverkehr dienende Durchgänge; in der Anordnung der Gebäude wurde auf Erzielung guter architektonischer Wirkungen Rücksicht genommen. Von den ausgeführten Zweiwohnungshäusern geben die Abb. 108—111 ein Beispiel in Ansicht, Grundriß und Querschnitt. Die Eingänge zu den beiden Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß sind vollständig unabhängig voneinander — Zutritt vom Garten, bzw. vom Hofe her, s. Abb. 110 — angelegt. Die fertigen Bauten der Siedelungen wurden einer Genossenschaft zur Verwaltung übergeben.

Aus der Bautätigkeit von Arbeitgebern in **Bayern** sei hier ein Beispiel der von der mechanischen Baumwollspinnerei in Erlangen errichteten Wohnhäuser wiedergegeben (Abb. 112—113). Die Grundrisse sind so angeordnet, daß die Eingänge zu den Wohnungen für Erdgeschoß und I. Stock gesondert angelegt sind; für je zwei Familien ist ein Waschhaus vorhanden. Die Herstellungskosten betrugen (vor 1914) für das Zweiwohnungsdoppelhaus Abb. 112) (vier Wohnungen) 20 000 M., für das Vierwohnungsdoppelhaus (acht Wohnungen) 33 700 M. ohne Bauplatz. Den Häusern ist bei aller Schlichtheit der Ausstattung ein besonders freundliches Aussehen verliehen. Von großem Umfang ist die Wohnungsbautätigkeit der Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg A.-G.; der in Gustavsburg errichteten Siedelung sind die Anlagen der Birkenau bei Augsburg (Entwurf Regierungsbaumeister **Schweighart**) und die Werderau bei Nürnberg (Baugenossenschaft von Werksangehörigen, Entwurf Prof. **Ruff**) hinzugetreten. In Mutterstadt bei Ludwigshafen hat die badische Anilin- und Sodafabrik eine Kleinwohnungssiedelung durch Prof. **Theodor Fischer** erbauen lassen. Die Zahl der im Königreich Sachsen von Arbeitgebern errichteten Wohnhäuser wird in dem Bericht der Gewerbeaufsichtsbeamten für 1907 auf 2671 mit 13 021 Wohnungen angegeben; nach **Rusch** wurden bei der i. J. 1912 vorgenommenen, auf 162 Gemeinden beschränkten Erhebung 2677 Wohnungen mit 12 071 Bewohnern gezählt. — Über die Wohnungsfürsorge der Arbeitgeber in Hessen vgl. Berichte der Landeswohnungsinspektion. Hervorgehoben sei, daß die Firma **Heyl** in Worms ihren Arbeitern zum Zweck des Erwerbs von Hauseigentum bis 1907 Darlehen in Höhe von 1,7 Mill. M. gewährt hat. Eine durch die Bauformen, die Gruppierung und die Platzanlage hervorragende Siedelung wurde für die chemische Fabrik

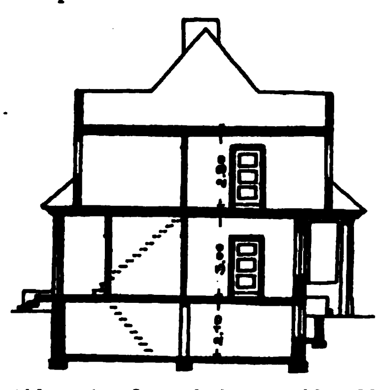


Abb. 111. Querschnitt zu Abb. 108.

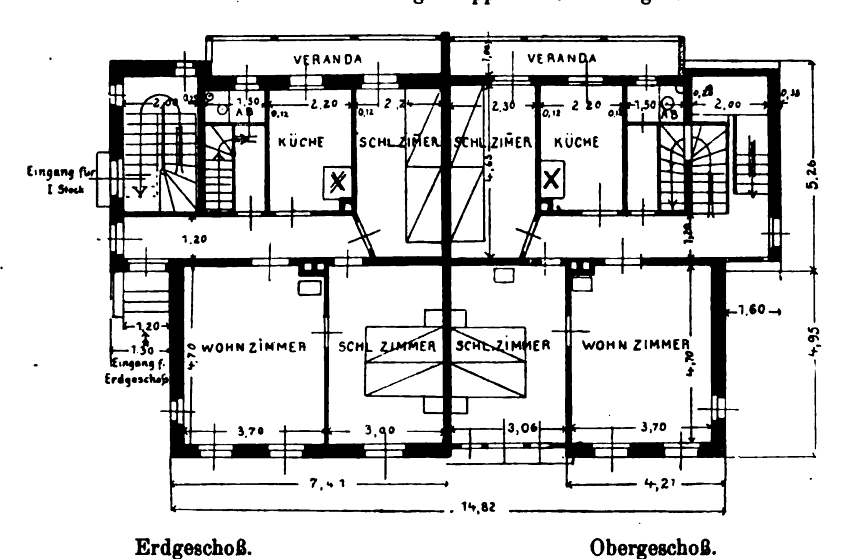
Merck bei Darmstadt durch Prof. Fr. Pützer erbaut; Der Städtebau 1906, Taf. 52 f.

Für die Anlage der von der Firma Ulrich Gminder, Reutlingen begründeten Kolonie Gmindersdorf wurde die gesamte Ausführung



Architekt F. Walther, Fürth i. B.

Abb. 112. Zweiwohnungs-Doppelhaus. Erlangen.



Erdgeschoß. Obergeschoß.

Abb. 113. Grundriß zu Abb. 112.

sowohl der Straßenanlagen wie der Hausbauten in die Hände von Prof. Th. Fischer-München gelegt. Die beifolgenden Abb. 114—116 zeigen eines der ausgeführten Arbeiterhäuser mit den zugehörigen Grundrissen.

Die Baukosten stellten sich für das Doppelhaus mit vier Wohnungen auf 23000 M. Durch die Zeppelin-Wohlfahrt-Gesellschaft m. b. H. wurde i. J. 1917 bei Friedrichshafen eine Siedelung „Zeppelindorf" errichtet, deren Anlegung durch Prof. Paul Bonatz und F. E. Scholer erfolgte. Beim Bau war möglichste Wirtschaftlichkeit zu wahren; d. h. die Kosten der Anlage sollten nur die Höhe erreichen, die eine angemessene Verzinsung bei ortsüblichen Mietssätzen ermöglichen. Die unter dieser Voraussetzung erstellten Bauten, von denen unsere Abb. 117 bis 121 ein Beispiel zeigen, bieten nach jeder Richtung treffliche Lösungen für den Kleinhausbau. Erbaut wurden lediglich Einfamilien-



Architekt Prof. Theodor Fischer.

Abb. 114. Arbeiterwohnhaus der Siedelung Gmindersdorf.

häuser in der Form des Einzel-, Doppel- und Reihenhauses, wobei der Typus des Doppelhauses nach Abb. 117 der Zahl nach überwiegt. Die Baukosten für die Hauseinheit der Abb. 117 betragen (1917) 5270 M., Grundstück 700 qm zu 1,85 M. = 1295 M., Bauleitung 240 M., insgesamt 6805 M. Die Geländeaufteilung des bisher bebauten Teils der Siedelung von rd. 10 ha ergibt für Gebäudeflächen 0,84 ha, Gärten und Höfe 7,61 ha, Straßen, Wege und Plätze 1,23 ha. Für den Straßenbau waren für den Quadratmeter Straßen- und Platzfläche 6,18 M. aufzuwenden. Auf das einzelne Hausgrundstück umgerechnet, betragen die Kosten der Straßenanlegung und des Geländeverlustes für Straßen, Wege und Plätze 1,08 M. für den Quadratmeter Hausgrundstück. Die bei dem Bau gemachten Erfahrungen wurden seitens der Zeppelin-Wohlfahrt-

Gesellschaft in einer vorzüglich ausgestatteten (durch den Schwäbischen Siedelungsverein ausgegebenen) Denkschrift veröffentlicht und hierdurch in dankenswerter Weise der Allgemeinheit zugänglich gemacht.

Die Farbenfabriken Friedr. Bayer & Co. in Leverkusen, die bei ihren Arbeitersiedelungen (oben S. 531) eine Reihe von Wohlfahrtseinrichtungen geschaffen haben, gewähren abgestufte Mietsbeihilfen für kinderreiche Familien. Der Mietszuschuß beträgt 50 M. jährlich für das vierte Kind und steigert sich bei acht Kindern auf 210 M., bei größerer Kinderzahl um 50 M. jährlich. — Wegen der in Verbindung mit Arbeitersiedelungen begründeten Wohlfahrtseinrichtungen s. die unter

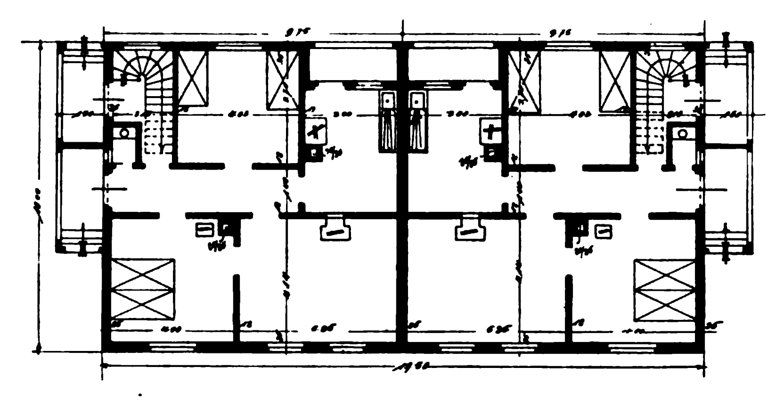


Abb. 115. Erdgeschoß zu Abb. 114.

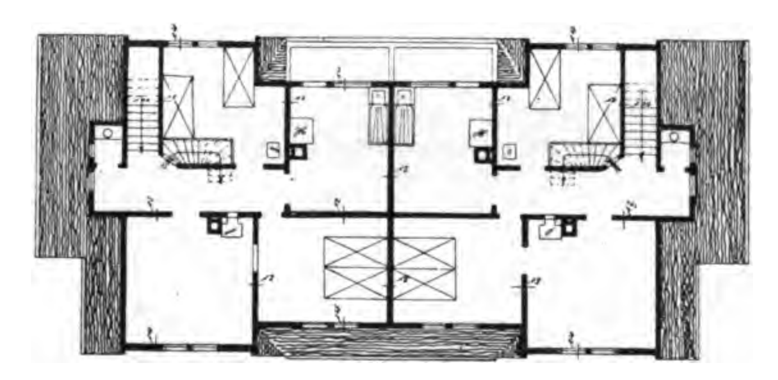


Abb. 116. Obergeschoß zu Abb. 114.

der Literatur angegebenen Denkschriften. — Die Innehabung von vermietbaren Werkswohnungen ist allgemein an das Bestehen des Dienstverhältnisses geknüpft, so daß mit dem Aufhören der Beschäftigung die Kündigung eintritt. Die Wohnfrist wird heute öfter auf 14 Tage nach dem Ablauf des Dienstverhältnisses ausgedehnt. Vgl. hierzu Jansson, Zustände im deutschen Fabrikswohnungswesen, Berlin 1910; Ad. Günther, Schriften d. Ver. f. Sozialpol., Bd. CXIV, S. 33 f. Allgemein wird zuzugeben sein, daß der abwandernde Arbeiter regelmäßig seine Werkswohnung für längere Dauer weder behalten kann noch behalten will;



Prof. Paul Bonatz und F. E. Scholer.

Abb. 117. Zeppelinwohlfahrt G. m. b. H., Friedrichshafen.

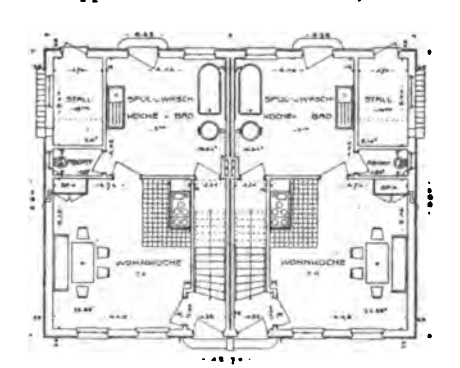


Abb. 118. Grundriß zu Abb. 117. Erdgeschoß.

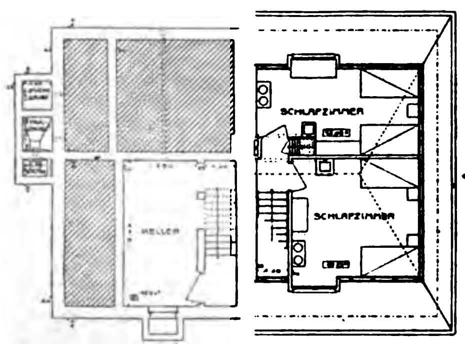


Abb. 119. Grundriß Keller zu Abb. 117.



Abb. 120. Grundriß Obergeschoß zu Abb. 117.

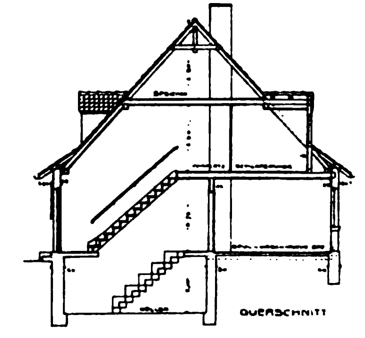


Abb. 121. Querschnitt zu Abb. 117.

eine milde Handhabung der Kündigungsfristen liegt jedoch im Interesse der Arbeiter wie auch zuletzt in dem der Unternehmer. Nach den Berichten der Gewerbeaufsichtsbeamten für 1914 sind im westfälischen Bezirk Arnsberg Kündigungsfristen von $^1/_4$—$^1/_2$ Jahr nicht mehr selten; a. a. O. I, S. 413.

Nächst der Erbauung von vermietbaren Wohnungen und der Ermöglichung des Hauserwerbs für die Arbeiter ihrer Betriebe betätigen sich die Arbeitgeber ferner in der Begründung und Förderung von Baugenossenschaften, deren Mitglieder sich aus Werksangehörigen zusammensetzen oder die die von ihnen erbauten Wohnungen den Arbeitern eines bestimmten Betriebes zur Verfügung stellen. Bei dem Bauverein Schuckertscher Arbeiter zu Nürnberg und der Baugenossenschaft der Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg sind die Werke durch Einlagen beteiligt. Die Farbwerke Meister, Lucius & Brünig in Höchst sind Aktionäre der für den Wohnungsbau tätigen gemeinnützigen Gesellschaft; in Spandau haben die Siemens-Schuckert-Werke den Bau von Wohnungen in der Nähe der Fabrikanlagen veranlaßt.

Unter den zuvor S. 520 erwähnten Verhältnissen ist ein besonderes Verdienst der Arbeitgeber darin zu finden, daß sie in ihrer Bautätigkeit die Rückkehr zu günstigen Bauformen angestrebt und das eingedrungene Vielwohnungshaus in immer größerem Umfang aus ihren Siedelungen ausgeschaltet haben. Während in bautechnischer Hinsicht die geeigneten Vorbilder ausgearbeitet wurden, war es für die allgemeine Entwicklung von nicht geringerer Bedeutung, nach der wirtschaftlichen Seite praktisch den Nachweis der Ausführbarkeit des Kleinhauses und der Mängel des Stockwerksbaues zu führen.

Unter den ersten Arbeitgebern, die sich mit der wirtschaftlichen Frage des Kleinhausbaues beschäftigten, sind Rich. Zanders und die Fortführerin seiner Bestrebungen Frau Anna Zanders, geb. v. Siemens, in Berg.-Gladbach zu nennen. Nachdem sich bis zum Jahre 1900 die spekulative Bautätigkeit in Berg.-Gladbach von dem überlieferten Einfamilienhaus abgewandt hatte und zu dem Vielwohnungshaus übergegangen war, während zugleich mit der stärkeren Bodenausnutzung der Bodenpreis sich allgemein erhöhte, suchte Rich. Zanders den Nachweis zu erbringen, daß die Wiedereinführung des Einfamilienhauses für die Arbeiterwohnung unter den heutigen Verhältnissen noch im Bereich der wirtschaftlichen Möglichkeit liege. Die Kostenfrage war grundsätzlich in den Mittelpunkt des Unternehmens gestellt. Ein großes, günstig gelegenes Gelände von 100 Morgen Umfang wurde von Rich. Zanders erworben, unter fachmännisch-künstlerischer Beihilfe zu einer Siedelung für Einfamilienhäuser aufgeteilt und zu 1—1,25 M. für den Quadratmeter für Bauzwecke abgegeben. Die einzelnen Häuser wurden nach bestimmten Plänen zur Gesamtanlage passend entworfen; die von den Architekten Ludwig Bopp und Peter Will ausgeführten Kleinhäuser zeigen ebenso ansprechende wie praktische Lösungen. Der Kaufpreis der Kleinhäuser einschließlich Baustelle und Garten bewegte sich zwischen 5500—6000 M. Der Beweis war erbracht, daß „das Arbeiter-Einfamilienhaus erhalten werden kann, wenn die Bodenspekulation früh

genug eingedämmt wird, und daß auch für die ästhetische Ausgestaltung des Arbeiterhauses die wirtschaftliche Möglichkeit vorhanden ist". In der Anlage der Siedelung gelangten die neuen städtebaulichen Anschauungen bezüglich des Straßenbaus (Wohnstraßen und Wege) zur Durchführung. Mit der größeren Entwicklung der Siedelung wurde das Unternehmen in die Form einer genossenschaftlichen Gartenstadt übergeleitet; s. oben S. 318 u. 482. — Daß bei den übrigen Anlagen der Arbeitgeber, nächst den künstlerischen Bestrebungen, die wirtschaftliche Seite des Siedelungswesens und die Herausarbeitung geeigneter Bauformen die beste Förderung erfahren haben, wurde zuvor in den einzelnen Abschnitten bemerkt.

Zu den größeren Stiftungen von Arbeitgebern zählt die des Mitinhabers der Firma Villeroy & Boch in Mettlach, Ad. v. Galhau, in Höhe von 1 Mill. M. Unter den allgemeinen Wohnungsbaustiftungen ist als eine der umfangreichsten die Adersstiftung in Düsseldorf zu erwähnen, 1887 durch Landgerichtsdirektor Aders mit 1 Mill. M. Kapital errichtet. Von 1892—1900 sind 257 Mietswohnungen hergestellt worden. Die Mieten sind so angesetzt, daß sich eine $2^1/_2$—3 %ige Verzinsung ergibt. Die Mietseingänge dienen zu Neubauten; bereits i. J. 1902 waren 1 650 000 M. für Wohnungsbauten aufgewendet. — Zu einem großen Umfang sind die Stiftungen des Verlagsbuchhändlers H. J. Meyer in Leipzig gediehen. Die Meyersche Stiftung hat den Grundsatz durchgeführt, daß dem Mieter seitens der Stiftungsverwaltung diejenige Wohnung zugewiesen wird, die seinem Einkommen entspricht. Der Stifter geht von der Annahme aus, daß der Haushalt des Arbeiters nur dann ins Gleichgewicht kommen kann, wenn nicht mehr als ein Siebentel (= 14 %) des Einkommens für Miete aufgewendet wird. Jeder Bewerber muß seinen Steuerzettel vorlegen, worauf ihm die entsprechende Wohnung zugeteilt wird. Es darf weder ein Arbeiter mit einem geringeren Einkommen eine teurere, noch ein Arbeiter mit einem höheren Einkommen eine billigere Wohnung nehmen, als dem festgestellten Verhältnis zwischen Miete und Einkommen entspricht. Die Zahl der in den Meyerschen Häusern enthaltenen Wohnungen betrug i. J. 1912 1965, während 194 Wohnungen im Bau begriffen waren. Die Anlage der Meyerschen Stiftungshäuser ist die einer vielgeschossigen, weiträumigen Bauweise, bei der das Gelände mit viergeschossigen Gebäuden in der Weise bebaut wird, daß nur 16 % des Bodens ausgenutzt werden und volle 84 % als Freifläche verbleiben (s. Ztschr. f. Wgsw., Bd. I, S. 89; vgl. hierzu a. a. O. S. 91 Anm. und S. 123). Von den Einwendungen gegen eine solche Geländeverteilung abgesehen, bedarf es kaum der Hervorhebung, daß die Voraussetzungen einer derartigen Bauweise für das private Baugewerbe nicht anwendbar sind. Wegen der irrtümlichen Annahme bei der Baukostenberechnung der ausgeführten Stockwerksbauten vgl. Albert Weiß, Mängel und Schäden der großstädtischen Wohnverhältnisse, Berlin 1912, S. 59. — Aus einer Stiftung von Jac. Pallenberg wurde i. J. 1904 in Köln eine Anlage erbaut, die, ähnlich dem Altenheim der Firma Krupp, der Altersversorgung von Arbeitern dient; vgl. die Angaben von Schilling, Ztschr. f. Wgsw. 1905, S. 1 nebst Abbildungen. Die Eberhard Hoesch-Stiftung in Düren zeigt in ihrer Anlage den Wohnhof, der eine ebenso günstige Ausnutzung des Geländes wie eine an-

sprechend wirkende Bebauung aufweist; s. die Abbildung Berichte der Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, I, S. 599. Unter den Wohnungsstiftungen sind ferner zu nennen: die Caro-Stiftung, die Fränkel-Stiftung und die Beyersdorf-Stiftung in Breslau, die Krenkel-Stiftung in Chemnitz, die Abegg-Stiftung in Danzig. Eine Stiftung von 100000 M. zur Förderung der Bautätigkeit wurde Juni 1917 von dem Fabrikbesitzer R. Schuster in Finsterwalde i. L. errichtet. Zu den Wohnungsstiftungen älterer Zeit vgl. die Fuggerstiftung oben S. 246.

Literatur.

a) Bearbeitungen.

Heinr. Herkner, Die oberelsässische Baumwollindustrie. Straßburg 1887.
Oechelhäuser, Die sozialen Aufgaben der Arbeitgeber. Leipzig 1887.
Kley, Bei Krupp. Leipzig 1887.
Post und Albrecht, Musterstätten persönl. Fürsorge der Arbeitgeber. Berlin 1893.
E. Sinzheimer, Die Arbeiterwohnungsfrage. Stuttgart 1902.
E. v. Erdberg, Die Wohlfahrtspflege. Jena 1904.
K. Henrici, Arbeiterkolonien, Der Städtebau 1906, S. 71.
R. Schilling, Bebauungspläne, Ztschr. f. Wgsw., Bd. VI, Nr. 18 und 19.
Weißbach und Mackowsky, Das Arbeiterwohnhaus. Berlin 1910.
Wollenweber, Mängel im Wohnungsw. im westfäl. Industriebezirk. Berlin 1913.
Kurt Seidl, Arbeiterwohnungswesen i. d. Oberschles. Montanind. Kattowitz 1913.
Prakt. Wohnungsfürsorge, herausgeg. v. Altenrath u. Vormbrock. München 1914.
Hch. Herkner, Die Arbeiterfrage, 6. Aufl. Berlin 1916.

b) Denkschriften über ausgeführte Bauten.

Entwicklung des Arbeiterwohnungswesens auf der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp. Essen 1902.
Wohlfahrtseinrichtungen der Gußstahlfabrik Friedrich Krupp. Friedrich-Alfred-Hütte 1906.
Gronauer Wald in Berg-Gladbach. Denkschrift 1907.
Die Arbeiterkolonie Margaretenhof. Friedrich Krupp, 1907.
Chemische Fabrik Griesheim Elektron und ihre Wohlfahrtsbauten.
Gmindersdorf, Arbeiterkolonie Ulrich Gminder. Reutlingen 1908.
Georg Metzendorf, Denkschrift über den Ausbau des Stiftungsgeländes der Margarete Krupp-Stiftung.
Ders., Margaretenhöhe bei Essen. Darmstadt 1913.
Wohlfahrtseinrichtungen der Farbenfabrik von Fr. Bayer & Co. Leverkusen 1910.
Wohlfahrtseinrichtungen der Friedrich Krupp-A.-G., Bd. III. Essen 1911.
Herm. Hecker, Der Kruppsche Kleinwohnungsbau. Wiesbaden 1918.
Das Zeppelindorf herausgeg. durch die Zeppelin-Wohlfahrt e. G. 1917.
Deutsche Industrie Deutsche Kultur. Ecksteins Verlag, Berlin.

3. Die gemeinnützige Bautätigkeit.

§ 120. Die gemeinnützige Bautätigkeit umfaßt diejenige Bautätigkeit unter Gewinnverzicht, die durch private Vereinigungen ausgeübt wird. Die für diesen Zweck gewählte Form kann entweder eine unpersönliche sein (Gesellschaft, Aktiengesellschaft); oder sie kann

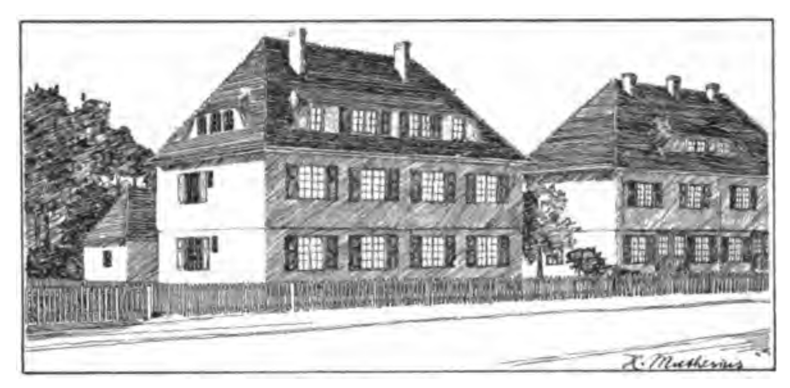
mehr das persönliche Moment in den Vordergrund schieben (Genossenschaft, Verein). Mit Bezug auf die äußere Form sind gegenwärtig vier Arten der Bauvereinigungen zu unterscheiden: 1. die Gesellschaft m. b. H.; 2. die Aktiengesellschaft; 3. die Genossenschaft; 4. der eingetragene Verein. In ihrer Geschäftsführung kann die Bauvereinigung sich entweder das Ziel setzen, Häuser zum Verkauf zu bauen; oder es werden unveräußerliche Häuser errichtet, die im Besitz des Unternehmens bleiben und nur mietweise überlassen werden.

Die Gesellschaft m. b. H. hat bisher nur vereinzelte Erfolge im Wohnungsbau zu verzeichnen. Obwohl die Form als solche manche Vorzüge besitzt, ist sie doch für die Bautätigkeit nur wenig zur Anwendung gelangt. Von größerer Bedeutung für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist dagegen die an zweiter Stelle genannte Form der Aktiengesellschaft. Namentlich im Rheinland hatte die A.-G. — vielleicht nicht ohne den Einfluß des benachbarten Belgien, wo sie die Hauptform des gemeinnützigen Wohnungsbaues bildet — seit längerer Zeit hervorragende Leistungen aufzuweisen, denen neuerdings die Ausbreitung auf weitere Gebiete Deutschlands hinzutritt.

Die älteste deutsche Gesellschaft ist die Berliner gemeinnützige Baugesellschaft, 1848 gegründet, mit einem Hausbesitz von 2 Mill. M. Die M.-Gladbacher Aktiengesellschaft hat bis Ende 1916 938 Kleinhäuser zum Verkauf und 31 Mietshäuser mit durchschnittlich je acht Wohnungen hergestellt. Von den Kleinhäusern waren 899 mit Kaufanwartschaft vermietet, unter denen 665 gänzlich abbezahlt waren. Die größeren Mietshäuser hat die Gesellschaft seit dem Jahre 1901 nicht mehr errichtet. „Die Kosten eines solchen an einer voll ausgelegten Straße stellen sich, auf das Zimmer berechnet, ebenso hoch oder höher wie für das kleine Einfamilienhaus an unseren Koloniestraßen; und den Annehmlichkeiten einer näher dem Stadtzentrum liegenden Mietswohnung steht die Freude am eigenen Heim, am eigenen Garten, an selbstgezogenem Gemüse, Obst, Blumen gegenüber"; Vorsitzender Hermann Busch, Mitteilungen der Rhein. Ver. f. Kleinwohnungsw., Dez. 1915, S. 180. Die Barmer Baugesellschaft für Arbeiterwohnungen hat bis Ende 1916 416 Einfamilienhäuser fertiggestellt, die älteren nach einem einfacheren, die neueren nach einem sehr gefälligen Typus. Ferner wurden 13 Mietshäuser mit meist acht Wohnungen errichtet. Von den Kleinhäusern waren 1916 326 verkauft und 320 vollständig abbezahlt. Die Gesellschaft verteilt regelmäßig ein Erträgnis von 4—4½ % und konnte im Kriegsjahr 1916 noch 2 % Dividende geben.

In Duisburg hat die gemeinnützige Aktienbaugesellschaft (Gründung 1872) mit bedeutendem Erfolge gewirkt. In vier verschiedenen Stadtgegenden hat die Gesellschaft Wohnungsanlagen errichtet. Die Häuser werden verkauft und gehen in das Eigentum der Erwerber über, wobei die Gesellschaft neuerdings die Tilgung des Kaufpreises mit dem Abschluß einer Lebensversicherung seitens des Käufers verbindet (Gesundheitspflege in Duisburg, herausgeg. von Dr. Bahr, Duisburg 1909,

S. 107). Die neuesten Anlagen der Gesellschaft, von Prof. H. Muthesius erbaut, sind als überaus günstige Lösungen für den Kleinwohnungsbau zu bezeichnen. In der Siedlung sind die verschiedenen Hausformen des Einfamilienhauses und des Mehrwohnungshauses vertreten. Die beifolgenden Abb. 122—126 geben das Beispiel einer der jüngsten Aus-



Herm. Muthesius.

Abb. 122. Kleinwohnungssiedelung Duisburg.

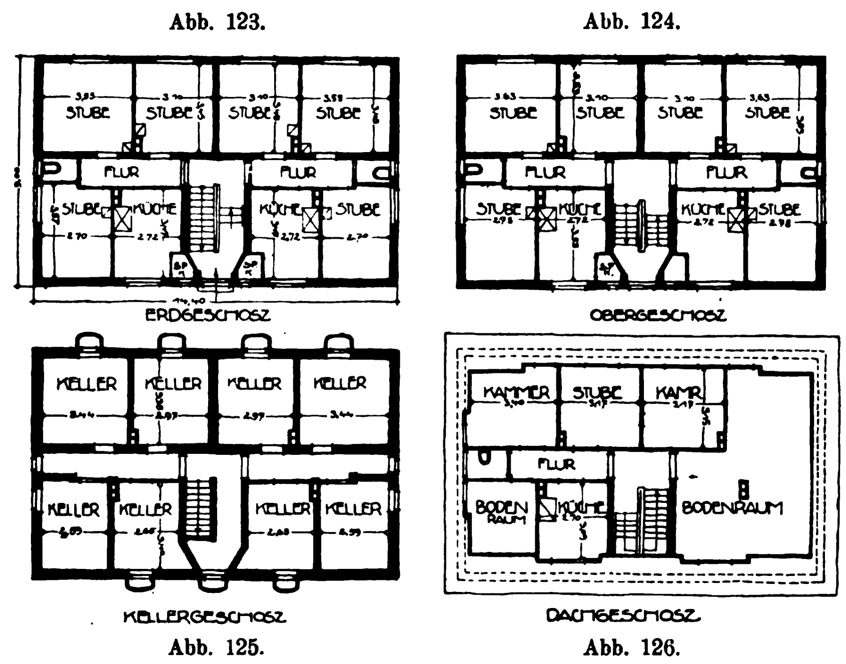


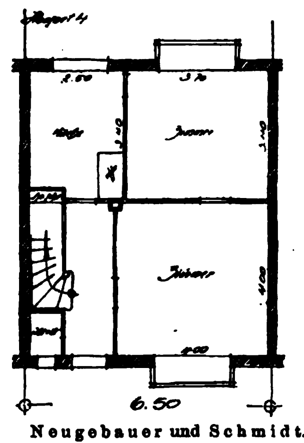
Abb. 123—126. Grundrisse zu Abb. 122.

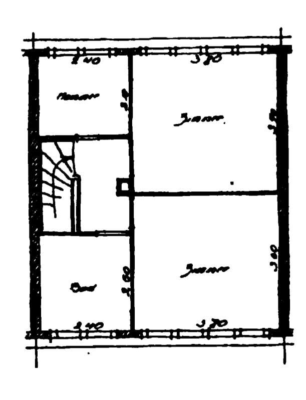
führungen einer Kleinhausform, die je zwei Wohnungen im Erdgeschoß und Obergeschoß, dazu eine Dachgeschoßwohnung enthält. — Zu den gemeinnützigen Gesellschaften zählt ferner (nach der Baurundschau vom 25. Nov. 1915, S. 89) die Siedelungsunternehmung Altona-Steenkamp,

von deren Bauten die Abb. 58, S. 317 und Abb. 73, S. 482 wiedergegeben wurden; der eine gute Raumverteilung aufweisende Grundriß zu der Hausform Abb. 73 ist in den beifolgenden Abb. 127/128 dargestellt (Baukosten i. J. 1915 ca. 8000 M. einschließlich Baustelle, Miete einschließlich 1% Abtrag 510 M.).

In Krefeld, Duisburg, Düren, Hagen, Neuß, Quedlinburg, Solingen, Wesel, Witten haben die Stadtverwaltungen Aktien gemeinnütziger Baugesellschaften übernommen; in Köln und Frankfurt a. M. haben die Gemeinden sich mit größeren Summen beteiligt; Kuczynski, Wohnungsw., S. 326. Die gemeinnützige Aktienbaugesellschaft für den Landkreis Krefeld hat bis 1911 über 300 Wohnungen erbaut.

Die A.-G. für kleine Wohnungen in Frankfurt a. M., i. J. 1890 begründet, baute bis zum Jahre 1901 auf eigenem Grund und Boden und hat seitdem eine Reihe von größeren Geländeflächen von der Stadtgemeinde in Erbbaurecht übernommen. Die Gebäude haben drei bis vier Geschosse mit abgeschlossenen Wohnungen von zwei und drei





Neugebauer und Schmidt.
Abb. 127. Erdgeschoß. Abb. 128. Obergeschoß.
Siedelung Steenkamp Bahrenfeld. Kleinhaus-Grundriß.

Zimmern. Bis 1904 waren bereits 975 Wohnungen hergestellt. Ebenfalls auf Erbbaugelände stehen die Kleinwohnungsgebäude der A.-G. „Frankenallee", begründet von Cäsar Strauß, der sich auf dem Gebiet des Wohnungswesens hervorragend betätigt hat. — Die Stadtgemeinde Spandau, Besitzerin großer Waldflächen, hat i. J. 1913 eine A.-G. Waldsiedelung ins Leben gerufen, die in günstiger Lage mit Straßenbahn- und Kleinbahnverbindung eine Kleinhausanlage inmitten des Stadtwaldes erbaut hat. Die Siedelung, aus Einfamilienreihenhäusern bestehend (Bebauungsplan der Provinzialbauberatungsstelle, Hausbauten von Architekt Artur Wolff) bietet Kleinwohnungen im Mietspreise von 35—56 M. monatlich. Das Aktienkapital befindet sich im Besitz der Stadtgemeinde.

Die Zahl der im Königreich Sachsen durch zwei A.-G. in Dresden und Leipzig hergestellten Wohnungen betrug 1330 i. J. 1912. Zweifamilienhäuser in ansprechenden Bauformen werden von der Aktiengesellschaft zur Erbauung kleiner Wohnungen in Worms errichtet, die

bis 1905 101 Zweifamilienhäuser mit 462 Wohnungen von zwei Zimmern und 40 Wohnungen von drei Zimmern hergestellt hat. Das Gelände ist der Gesellschaft seitens des Freiherrn Heyl zu Herrnsheim überlassen worden und hinreichend groß, um für jede Wohnung die Zuteilung eines Gartens zu ermöglichen. Vgl. die Abbildungen Ztschr. f. Wgsw., VII, S. 93.

Als eine Organisation von bedeutender Tragweite wurde die gemeinnützige A.-G. für Angestellten-Heimstätten (Generaldirektor Geheimer Regierungsrat Koska) am 14. Aug. 1918 unter Beteiligung von 27 Angestelltenverbänden mit einem Aktienkapital von 2 Mill. M. in Berlin gegründet; ihr Ziel ist, unter enger Anlehnung an die Reichsversicherung für Angestellte (oben S. 405) der Wohnungsfürsorge der Angestellten im ganzen Reich zu dienen. Die R.-V. f. A. hat der Gesellschaft zu Organisationszwecken 1 Mill. M. zur Verfügung gestellt; die Gesellschaft wird ferner die seitens der R.-V. f. A. zu tätigenden hypothekarischen Anlagen vorprüfen und gegebenenfalls vermitteln. In der Bautätigkeit soll der Flachbau gepflegt und die Herstellung von Einfamilienhäusern, soweit durchführbar, bevorzugt werden. Die Häuser können gegen Kaufanwartschaft vermietet und von den Mietern zu Eigentum erworben werden. Die Hauptgesellschaft in Berlin bildet für den örtlichen Wohnungsbau eigene Organisationen; bis August 1919 sind 14 Tochtergesellschaften gegründet worden, und zwar in Altona, Stuttgart, München, Stettin, Groß-Berlin, Groß-Dresden, Gotha (für Thüringen), Breslau, Cottbus, Siemensstadt, Freiburg, Münster i. W., Magdeburg, Rinteln; weitere Gründungen stehen bevor. Im Bau begriffen waren September 1918 in Altona 600, in München 200, in Stuttgart 25 Häuser, während die Bautätigkeit vorbereitet ist in Freiburg, Stettin, Berlin-Niederschönhausen, Münster i. W., Magdeburg, Frankfurt.

§ 121. Als leistungsfähigste Form unter den Bauvereinigungen hat sich die Baugenossenschaft entwickelt. Die Frage der Begründung von Baugenossenschaften wurde in der Genossenschaftsbewegung auf den Vereinstagen seit 1864 wiederholt erörtert; i. J. 1870 bestanden in Deutschland 3, i. J. 1871 bereits 17 Baugenossenschaften. Nachdem i. J. 1877 die Zahl von 50 Genossenschaften erreicht war, folgte ein Stillstand und bald ein Rückgang. Für die Neubelebung der Genossenschaftstätigkeit wirkte vorbildlich der Flensburger Arbeiterbauverein von 1878, der einerseits nach dem Muster des Kopenhagener Arbeiterbauvereins gegründet worden ist. Seit den 90er Jahren ist die Entwicklung der Baugenossenschaften eine aufsteigende gewesen, die Einführung der beschränkten Haftpflicht, die Beteiligung von Angehörigen der verschiedensten Berufskreise, die Leitung durch begabte Organisatoren, endlich die im Realkredit gewährte Förderung haben für die Ausbreitung des Genossenschaftswesens gewirkt. In stetigem Fortschreiten hat sich die Zahl der Baugenossenschaften im Deutschen Reich von 38 i. J. 1890 auf 322 i. J. 1900, 1056 i. J. 1910 und 1403 am 1. August 1916 gehoben.

Die Genossenschaften scheiden sich in solche, die Häuser zum Eigenerwerb für die Mitglieder bauen und in solche, die lediglich

vermietbare Wohnungen errichten. Bei einzelnen Genossenschaften finden sich beide Ziele vereinigt.

Der Grundsatz des Gemeineigentums der Genossenschaftshäuser wurde zuerst verwirklicht durch den in Hannover 1886 gegründeten Spar- und Bauverein. Nach dessen Vorbild sind der Berliner Spar- und Bauverein und der Hamburger Bau- und Sparverein (inzwischen in eine A.-G. umgewandelt) 1892 gegründet worden, denen eine Anzahl von Baugenossenschaften in den nächsten Jahren gefolgt ist. Die Genossenschaften gliedern sich in überwiegender Zahl in Revisionsverbände, von denen zur Zeit 15 bestehen und denen 1135 Bauvereinigungen, also rund drei Viertel der Gesamtzahl angehören. Die beiden ältesten Verbände sind der Verband der Baugenossenschaften Deutschlands in Blumenthal (1896 gegründet) und der Verband der auf der Grundlage gemeinschaftlichen Eigentums stehenden Baugenossenschaften (1897 gegründet, Vorsitzender Prof. H. Albrecht). Die Mitgliederzahl der den Revisionsverbänden angeschlossenen Genossenschaften beträgt 275 000. Man wird die Zahl der von Baugenossenschaften errichteten Wohnungen auf rund 150 000 veranschlagen dürfen.

Eine große Verbreitung haben die Baugenossenschaften in Rheinland und Westfalen gefunden. In Rheinland beträgt für 1915 die Zahl der Mitglieder der Baugenossenschaften rund 26 000, die Zahl der hergestellten Wohnungen 20 900 (Mewes, Bericht Rhein. Ver., S. 13 und Rusch, Rhein. Blätter, S. 63). Für Westfalen ist die Wohnungszahl 18 200; bei den dem westfälischen Revisionsverband angeschlossenen Baugenossenschaften ist 1915 eine Mitgliederzahl von 22 968 (gegen 1914 ein Zugang von 684 Mitgliedern) und eine Wohnungszahl von 14 439 zu verzeichnen. Der Wert des bebauten und unbebauten Grundbesitzes beträgt bei den rheinischen gemeinnützigen Vereinigungen 100 Mill., bei den westfälischen 85 Mill. M. Der Anteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen (alle Formen § 120/122) an der Kleinwohnungsproduktion in Westfalen betrug 1912 in Altena 37,3 %, Rheine 21 1/2 %, Dortmund 1914 (bei allerdings stark verminderter Bautätigkeit) 48 1/2 %. Vormbrock, Westf. Wgsbl. Mai 1918, S. 83. — Eine hohe und steigende Bedeutung besitzen die Genossenschaften der Angestellten in Reichs- und Staatsbetrieben. Zu den größten dieser Genossenschaften zählt der Beamtenwohnungsverein in Berlin, der Bauten im Bauwerte von 27 Mill. M. (ungerechnet den Bodenwert) ausgeführt hat. Eine der von dem Verein errichteten Wohnungsanlagen ist oben S. 314 (Abb. 49) wiedergegeben. Der bayerische Revisionsverband zählt für 1915 6480, der des bayerischen Eisenbahnpersonals 4380 erbaute Wohnungen auf; für den sächsischen Revisionsverband ergeben sich 12 200 Wohnungen. Vgl. auch Rusch, Sachsen, S. 63. Der in dem Betrieb der Nahrungsmittelversorgung und der Eigenerzeugung zu großer Bedeutung gelangte Konsum-, Bau- und Sparverein „Produktion“ in Hamburg hat eine Reihe von Kleinwohnungen im System des Vielwohnungshauses erbaut. Die Form der Baugenossenschaft findet vielfach Anwendung bei den Gartenstädten; s. oben § 108.

Auf dem Gebiet der ländlichen Baugenossenschaften (unter denen zu verstehen sind „Genossenschaften für die Herstellung von Wohnungen

für Landarbeiter und Landbewohner in ähnlicher sozialer Lage") sind nach bisherigen Erfahrungen im allgemeinen geringere Erfolge erzielt worden. Zu den mancherorts bestehenden Schwierigkeiten der Landbeschaffung und der Leitung gesellen sich insbesondere die Hemmungen aus der zerstreuten Siedelung der Mitglieder und dem Mangel des Zusammenhalts bei den Landarbeitern; Hansen, Mitteilungen über den 54. Allg. Genossenschaftstag 1913, S. 109; Scheidt, a. a. O. S. 115. Wenn sich Baugenossenschaften auf dem platten Lande entwickeln, sind sie vorzugsweise durch die Industrie ins Leben gerufen; Berthold, a. a. O. S. 111. Von günstigen Erfahrungen wird aus dem Regierungsbezirk Bromberg berichtet, wo nach dem Vorbild des 1909 in Bromberg begründeten Arbeiterwohnungsvereins in sämtlichen Landkreisen des Regierungsbezirks Kleinsiedelungsgenossenschaften errichtet wurden; s. Schilling, a. a. O. S. 113; Berichte der Gewerbeaufsichtsbeamten 1914, I, S. 160. Daß der Landarbeiter nicht allgemein die schlechte billigere Behausung einer besseren, entsprechend teureren Wohnung vorzieht, ergibt sich aus den durchgreifenden Erfolgen in Holland; Eberstadt, Städtebau in Holland, S. 294 f.

Der Gegensatz zwischen Mietshaus und Erwerbshaus ist bei den Baugenossenschaften, wie im Wohnungswesen überhaupt (oben S. 530) nicht gleichbedeutend mit dem Gegensatz zwischen Kleinhaus und Vielwohnungshaus. Unter den das Gemeinschaftseigentum festhaltenden Genossenschaften befindet sich vielmehr eine große Zahl, die das Einfamilienhaus als Mietshaus bauen, während bei einzelnen Bauvereinigungen das Vielwohnungshaus bevorzugt wird.

Bei dem badischen Verband, der 97 % seiner Bauten als Miethäuser errichtet hat, entfallen von diesen Häusern 86 % auf das Kleinhaus; beim bayerischen und sächsischen Verband sind die Zahlen 59 und 53 % (Rusch, Rhein. Blätter, S. 63). In Rheinland sind unter den von der gemeinnützigen Bautätigkeit (einschließlich der Gesellschaften) hergestellten Wohnungen 80 % Ein- und Zweifamilienhäuser; nicht ganz 5 % aller Häuser enthalten vier und mehr Wohnungen; Mewes, a. a. O. S. 13. In Westfalen haben unter den Häusern der gemeinnützigen Bautätigkeit 43,35 % 1 Wohnung, 30,35 % 2 Wohnungen, so daß das Kleinhaus von 1—2 Wohnungen 74 % umfaßt (Bericht 1916, S. 136). „Im Gegensatz zu den genannten Verbänden überwiegt bei dem Albrechtschen Verband, dem Verbande des bayerischen Eisenbahnpersonals und dem Revisionsverband deutscher Beamtenvereine bei weitem das größere Mietshaus mit 79, 74 und 62 %"; Rusch, Rhein. Blätter f. Wgsw., S. 63.

Wegen der Bedeutung der Haustypen, sowie hinsichtlich der Praxis der neueren gemeinnützigen Siedelungsformen genügt der Hinweis auf die Darlegungen § 108 und 110f. Über die Nichtbewährung der großen Hausformen bei Bauvereinigungen vgl. noch Grunenberg, a. a. O. oben S. 119; über die Bevorzugung des Kleinhauses Ztschr. f. Wgsw. in Bayern, März 1914, S. 43. Zu der Frage Erwerbshaus und Mietshaus vgl. Bericht des Westf. Ver. 1912 (Denkschrift 1902—1912), S. 102. Zu dem praktischen Vorgehen der Baugenossenschaft Wedau, die zur

Vermeidung von Geländeverteuerung sich Grundstücke an die Hand geben ließ und den Verkauf an einzelne Genossen vermittelte, vgl. H. Hecker bei W. Krüger, Kleinhaus oder Mietkaserne, Leipzig 1914, S. 49.

Die Tätigkeit der Baugenossenschaften findet eine wertvolle Stütze an den Kreisbauvereinen, die in Westfalen in einer Anzahl von Kreisen bestehen. In einer größeren Anzahl von Bezirken sind ferner Amtsbauvereine begründet worden, die eine umfangreiche Tätigkeit entfalten; Bericht d. Westf. Ver. 1912, S. 102; Mertens, Bauvereinigungen Westfalens, S. 24. Die durch den Rhein. Ver. errichtete Verbandskasse Rhein. Bauvereine dient dem kurzfristigen Zwischenkredit der gemeinnützigen Bauvereine und hatte ferner während des Krieges Anlaß, Vorschüsse zur Deckung laufender Verpflichtungen und Zinszahlungen zu gewähren; Bericht 1915, S. 11. Eine Bauvereinsbank wurde i. J. 1914 von dem Westf. Ver. begründet mit der Aufgabe, die Geld- und Kapitalgeschäfte der angeschlossenen Vereinigungen zu besorgen und hypothekarische Darlehen zu vermitteln. Die Gesamthaftsumme betrug i. J. 1915 784000 M., der Umsatz $12^1/_2$ Mill. M.; Bericht des Westf. Ver. 1916, S. 136. Bei der i. J. 1915 begründeten Sächs. Bauvereinsbank in Dresden kam während des Jahres 1918 die Gewährung von Baugeldkredit noch nicht in Frage, während zugleich die Guthaben der Mitglieder und die Einlagegelder infolge der Geldflüssigkeit eine außerordentliche Steigerung (Dez. 1917 0,64 Mill., Jan. 1919 2,87 Mill. M.) aufweisen.

Die Gesamtsumme, die den Baugenossenschaften bis Ende 1908 an hypothekarischen Darlehen seitens der Landesversicherungsanstalten, des Reiches und der Bundesstaaten, sowie aus verschiedenen Pensionskassen zur Verfügung gestellt worden ist, wird von Hans Crüger auf 350 Mill. M. geschätzt. Die angeliehenen fremden Gelder werden für 1914 bei 627 berichtenden Baugenossenschaften auf 466½ Mill. M. angegeben; Jahrbuch d. Allg. Verbandes, Berlin 1909, S. XIX; 1915, I, S. 90. Eppich berechnet den Wert des Gesamtbesitzes der Baugenossenschaften für 1912 auf 608 Mill. M., die Höhe der aufgenommenen Hypotheken auf 517 Mill. M., von denen etwa ein Drittel auf Privathypotheken entfallen; Baugenossenschaftswesen, S. 80. Zu der Bedeutung der Baugenossenschaften für die allgemeine Wohnungsproduktion vgl. Eppich, a. a. O. S. 113f. und Vormbrock, oben S. 548.

Die deutsche Baugenossenschaft hat zum Zweck die Erbauung von Häusern und ist hierdurch verschieden von der namensgleichen Building-society in England, die ihren Mitgliedern nur die Mittel zum Hausbau verschafft, ihnen aber die Errichtung der Gebäude überläßt, mithin richtiger als Baukreditgenossenschaft zu bezeichnen ist. Der Plan, den genossenschaftlichen Gedanken für das Gebiet des Bau- und Realkredits nutzbar zu machen, ist in Deutschland noch nicht in nennenswertem Umfang verwirklicht. Eine Baukreditgenossenschaft hat sich in Werdau (Sachsen) zur Erbauung von 14 Wohnhäusern gebildet; nach Beendigung der Abrechnung löst sich die Genossenschaft auf; s. Rusch, a. a. O. S. 68.

§ 122. Als vierte Form des gemeinnützigen Wohnungsbaues bieten sich die Vereine, die bedeutsame Leistungen aufzuweisen haben.

Der Verein für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart hat eine umfassende Wohnungsanlage, unter dem Namen Ostheim be-



Baurat Karl Siebold.

(Haus 1) (Haus 2)

Abb. 129. Arbeiterhäuser in Bethel-Bielefeld.

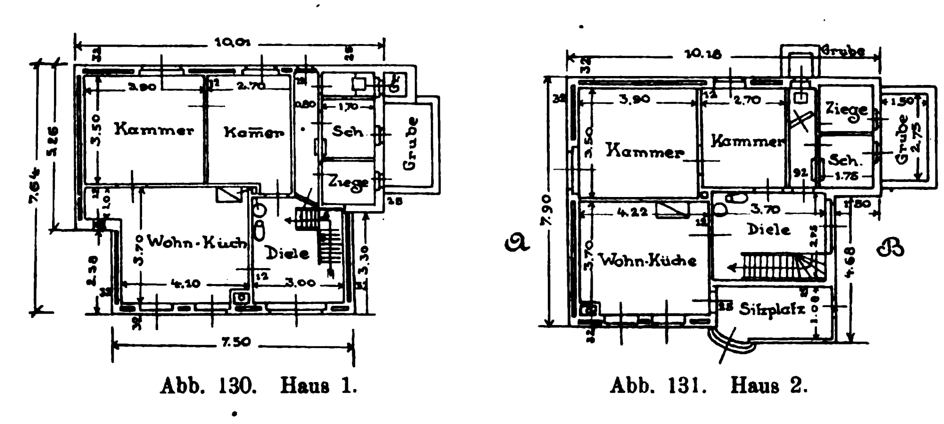


Abb. 130. Haus 1. Abb. 131. Haus 2.

kannt, geschaffen. Die Mehrzahl der Häuser in Ostheim ist zum Verkauf mit bestimmten Eigentumsbeschränkungen gebaut. Eine zweite Anlage wurde von dem Verein unter der Bezeichnung „Westheim" erbaut, die insbesondere Dreiwohnungshäuser (Architekten Böklen und Feil) enthält. — Der Verein zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München, der der Tätigkeit des verstorbenen Dr. Karl Singer viel verdankt, hat eine größere Anzahl von Bauten ausgeführt und ist in tatkräftiger Entwicklung begriffen. Der Verein baut Häuser nur

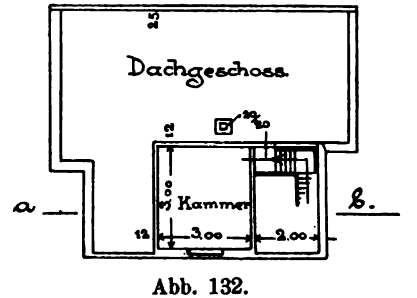


Abb. 132.

zur Vermietung. Die Vereinshäuser bestehen im Stadtinnern aus Mehrwohnungshäusern mit abgeschlossenen Wohnungen, während neuerdings in dem Außenbezirk Einfamilienhäuser errichtet wurden. Über die Ausführung der Anlage vgl. Ztschr. f. Wgsw. in Bayern 1909, S. 44.

Zu den bautechnischen Schöpfungen von allgemeiner Bedeutung zählt die Anlage des von Pastor v. Bodelschwingh gegründeten Vereins „Arbeiterheim“ bei Bielefeld. Der Verein baut Einfamilienhäuser zum Eigenerwerb, bei denen die Kapitalbeschaffung durch Rentengutsbildung (oben § 103) zur Anwendung gelangt. Bei den Häusern ist der Hauptwert gelegt auf die praktische Durchbildung des Grundrisses und die bedarfsgemäße Ausgestaltung der Räume. Nach längeren Versuchen mit den verschiedensten Haustypen ging der Verein zum Einfamilienhaus über, das sich bei billigen Bodenkosten als die günstigste Bauform erwies. In den Häusern ist die alte Verbindung des Industriearbeiters mit dem Land- und Gartenbau und der Eigenproduktion wiederhergestellt (s. oben S. 80, 491 u. 493f.). Die Bauweise ist die des niedersächsischen Bauernhauses unter Anpassung der Wohnräume an die Wünsche und Bedürfnisse des Arbeiterstandes. Die Abb. 129—132 zeigen die Ausführung von zwei Bautypen; Haus 1 kostet (1906) 3213 M., Haus 2 3500 M. ohne Grund und Boden. In seiner für das Wohnungswesen allgemein bedeutsamen Schrift „Viventi satis“ bemerkt Regierungsbaumeister Karl Siebold hierzu: „Das ‚kleinste‘ Haus, eingerichtet für einen Arbeiter, der sich in seinen Mußestunden noch etwas mit Garten- und Feldbau beschäftigen will, läßt sich natürlich mit Leichtigkeit in ein ‚kleinstes Beamtenhaus‘ verwandeln für jemanden, der nur einen kleinen Garten haben will. Der Stall würde dann in eine Waschküche oder auch in eine Küche umgewandelt, die Diele in einen gewöhnlichen Flur ohne nennenswerte Mehrkosten. Für andere Gegenden müßten sie den dortigen Bedürfnissen und dortiger Bauweise entsprechend auf den Lokalton gestimmt werden.“ An dem Hause 1 verdient die Aufnahme des niedersächsischen Backstein-Mosaiks Beachtung. Die Muster der einzelnen Felder sind verschieden und gestatten bei aller Einfachheit der Technik eine Reihe von Abwandelungen.

Der in dem voraufgehenden Abschnitt erörterte, weitumfassende Bereich der gewinnlosen Bautätigkeit zeigt uns — wenn auch bei den besprochenen Anlagen im einzelnen Grundsätze von verschiedenartigem Wert hervortraten — welche große Gesamtleistung auf dem hier behandelten Gebiet des Wohnungsbaues vorliegt. In einer Reihe von Städten und Landbezirken, durch zahlreiche Unternehmungen ist wahrhaft Großes geschaffen worden. In der Behandlung der Stadterweiterung, der Anlage städtischer und stadtmäßiger Siedelungen, in der Ausarbeitung der Hausformen ist in vielen Fällen nach der bautechnischen, wirtschaftlichen und künstlerischen Seite, fast kann man sagen, ein neues Wohnungswesen verwirklicht worden.

Wir können in der gewinnlosen Bautätigkeit drei Richtungen unterscheiden. Die eine hat längst ihren Frieden mit der allgemeinen Auftreibung des Bodenpreises gemacht und errichtet ihre Stockwerksbauten

in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig, nach ihren eigenen Zielen und unbekümmert um die spekulativen Mißstände und die Notlage im privaten Baugewerbe, dem man doch ein die Nachahmung ermöglichendes Vorbild liefern wollte. Wenn man diese Blockbauten, wie es in England geschieht, als einen Notbehelf bezeichnen wollte, erzwungen durch die naturgemäß hohen Preise in dem Innenbezirk einer Großstadt, so würde dies der Sachlage vollständig entsprechen. Unzutreffend ist es aber, wenn diese Bauten als ein allgemeines Vorbild und als ein Weg zur Lösung der Wohnungsfrage angesehen werden; denn sie sind weder das eine noch das andere. Die Voraussetzungen dieses Teils der gewinnlosen Bautätigkeit — billiger und öffentlicher Realkredit, billiger oder geschenkter Boden — sind Vorteile, die die Anwendung auf die privatgewerbliche Bautätigkeit ausschließen. Die Mißstände im Realkredit und im Bodenpreis sind es aber gerade, die seither unser privates Baugewerbe herunterdrückten und leistungsunfähig machten.

Anders eine zweite — zum Glück darf man sagen, heute weitaus stärkere — Richtung, für welche die soziale Bedeutung der Wohnweise und zugleich die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens maßgebend sind. Hier finden wir Persönlichkeiten und Bestrebungen, die das Wohnungswesen in allen seinen Zusammenhängen erfassen und für die Gesamtheit unserer Bevölkerung eine befriedigende Lösung suchen; hier wurde eine neue Behandlungsweise bodenpolitischer Aufgaben vorbereitet, an die die weitere Entwicklung anknüpfen kann. Den gemeinsamen Grundzug bildet die Gegnerschaft gegen die künstliche Verteuerung des Bodens, die man, als das Hindernis einer befriedigenden Bauweise, allgemein vermeiden will. Der Weg des Vorgehens ist im einzelnen verschieden. Einmal begegnet uns, wie in Ulm, eine weitverzweigte Bodenpolitik, die einen großen Teil der gesamten Stadterweiterungsflächen in den Besitz der Stadtgemeinde bringt; oder es werden planmäßig neue Siedelungen, sei es im Stadtgebiet, sei es als selbständige Neugründungen geschaffen. Die Geländeerschließung, der Straßenbau, die Gestaltung der städtischen Hausformen finden die sorgfältigste Bearbeitung. Die Verbindung mit der Bodenbewirtschaftung und die Förderung der Ansiedelung werden stärker betont in den Anlagen, die, wie in Bethel-Bielefeld und Blumenthal, halbländliche Baugebiete aufsuchen. Die Schlußfolgerungen sind für das Wohnungswesen allgemein die gleichen. Übereinstimmend ist bei diesen Formen der Bebauung die Beachtung der rechnerischen und wirtschaftlichen Grundlagen für das Bauwesen als solches, zugleich aber der Wille der Abstreifung schlechter Bauformen und das Streben nach der Ausbildung einer für die Gesamtentwicklung des Wohnungswesens günstigen Bauweise.

Eine dritte Richtung endlich in der gewinnlosen Bautätigkeit — in Deutschland bisher wenig hervortretend, in England viel weiter entwickelt — setzt sich das Ziel, die schwächeren Schichten der Bevölkerung mit geeigneten Wohnungen zu versorgen. Hier handelt es sich um die Wohnungsfürsorge für die leistungsunfähigen Volksteile oder um die Darbietung von Wohngelegenheit, die das private Baugewerbe nicht oder nicht zu den erforderlichen Bedingungen zu liefern vermag. Die Wohnungsstiftung, vgl. oben S. 249, ist bei weitem der älteste Teil der Wohnungsfürsorge und wenn sie auch — wir dürfen sagen, in erwünschter Weise — unter den hier behandelten Zweigen der Bautätigkeit stark zurücktritt, so bleibt ihr doch ein bedeutsames Gebiet; wie sie auch in benachbarten Ländern eine große Entwicklung aufzuweisen hat. Der sozialpolitische und charitative Grundzug wird bei diesem Teil der gewinnlosen Bautätigkeit stärker zur Entfaltung kommen.

S. oben S. 372 und 373. Vgl. die Ausführungen über die Geringstwohnung S. 179; wegen des Auslandes s. unten § 137.

Wir haben zu Eingang dieses Abschnitts die Tendenzen dargelegt, die für die Entwicklung der Bautätigkeit unter Gewinnverzicht — von der dürftigen Werks- und Beamtenwohnung bis zu dem mustergültigen Vorbild der Siedelungsweise — maßgebend gewesen sind. Es scheint, daß wir in der Gegenwart vor einer neuen Wandlung auf unserem Gebiete stehen. Der gewinnlosen Bautätigkeit wird in ihren hauptsächichen Vertretern, Staat, Gemeinde, Arbeitgeber, gemeinnützige Vereinigungen, seit dem Kriegsabschluß und der deutschen Umwälzung in steigendem Maße der Wohnungsbau übertragen; nach dem Stande des Jahres 1919 kommt sie für die Herstellung neuer Wohnungen fast ausschließlich in Betracht. Es sind keine Ursachen grundsätzlicher Art — etwa die Sozialisierung des Wohnungsbaues — die diese Wendung herbeiführten; sondern sie ist die Folge besonderer Zeitumstände, der augenblicklichen Lage des Baumarktes und des Zuschußsystems, von dem später zu handeln ist. Ob diese Verhältnisse von Dauer sein werden, wird man heute nicht mit Bestimmtheit entscheiden wollen; zweifellos haben wir für die nächsten Jahre mit einem Vorschreiten der gewinnlosen Bautätigkeit zu rechnen; ebenso unbezweifelt ist es, daß die Ausbreitung ihrer Betätigung auf vielen Gebieten erwünscht und notwendig ist. Die wesentliche Aufgabe bleibt indes die Bessergestaltung des G e s a m t g e b i e t e s unseres Städtebaues, und ihre Lösung ist, gemäß der auf S. 509 aufgestellten Forderung darin zu suchen, daß die Einrichtungen und die technische Unabhängigkeit der gewinnlosen Bautätigkeit der Bauunternehmung allgemein zugänglich gemacht und zur Grundlage unseres Bauwesens angenommen werden.

Literatur.

v. Bodelschwingh, Der Verein Arbeiterheim in Bielefeld. Leipzig 1886.
W. Liebrecht, Der Bau von Arbeiterwohnungen. Hannover 1893.
Weisbach und Messel, Normalmietshäuser. Berlin 1893.
Berthold, Der Spar- und Bauverein zu Blumenthal, 1897.
K. Singer, Die Wohnungen der Minderbemittelten in München. München 1899.
H. Albrecht, Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik 1901, Bd. XCVI, S. 24.
Beck, Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit, ebenda S. 179.
Becker, Die Wohnfrage u. ihre Lösung a. baugenossensch. Wege. Dresden 1901.
Grävéll, Die Baugenossenschaftsfrage, Berlin 1901; hierzu Rud. Eberstadt in Schmollers Jahrb. 1902, Bd. XXVI, S. 1333.
Max Koska, Die Bodenankäufe d. Beamtenwohngsver. Ztschr. f. Wgsw., Bd. II, S. 88.
Fr. Adler, Wohungsverh. u. Wohnungspolitik v. Frankfurt a. M. Frankfurt 1904.
Beuing, Eigenhaus oder Mietswohnung, Zeitschr. f. Wohnungsw. 1905, S. 85.
Karl Siebold, Viventi satis. Bielefeld 1906.
Voßberg, Die deutsche Baugenossenschaftsbewegung. Berlin 1906.
Ravenstein, Aktienbauges. f. kl. Wohnungen. Ztschr. f. Wohngsw. 1908, S. 264.
Grunenberg, Bodenpolitik der Bauvereine. Zeitschr. f. Wohnungsw. 1908, S. 144.
Beetz und Gretzschel, Kleinwohnungshäuser mit Anweisung zur Gründung gemeinnütziger Bauvereine. Wiesbaden 1910.
Hans Crüger, Baugenossenschaften, Conrads Handwörterb., III. Aufl. Jena 1911.
Petersilie, Baugenossenschaften, Elsters Wörterb., III. Aufl. Jena 1911.
Karl Köhne, Die Baugenossenschaften, Städtebaul. Vortr. Berlin 1912.
G. Mertens, Die gemeinnützigen Bauvereinigungen Westfalens. Gera 1913.
D. Jacobi, Die gemeinnützige Bautätigkeit in Deutschland. München 1913.
Eppich, Das deutsche Baugenossenschaftswesen. Berlin 1913.
M. Rusch, Die gemeinnützige Bautätigkeit in Sachsen. Dresden 1914.
Altenrath und Vormbrock, Praktische Wohnungsfürsorge. Berlin 1914.
Hans Crüger, Jahrb. d. Allg. Verbandes d. Erw.- u. Wirtschgensch. 1915.
Karl Köhne, Die Baugenossenschaft. Ztschr. f. Kommunalwirtsch. 1915, S. 208 f.
Michael Gasteiger, Die Arbeiterwohnungsfrage in Deutschland. München 1916.
M. Rusch, Die deutschen Baugenossenschaften. Rhein. Bl. f. Wgsw., April 1917.
Hans Breymann, Die Kleinsiedelung auf genossenschaftl. Grundlage. Leipzig 1919.
Jahresberichte des Rhein. Ver. und des Westf. Ver. f. Kleinwohnungsw., des Ver. f. d. Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart und die Berichte der im Text erwähnten Gesellschaften, Genossenschaften und Vereine.
Jahresberichte des bayerischen, württembergischen und hessischen Landeswohnungsinspektors u. d. badischen Landeswohnungsvereins.

Zweiter Abschnitt.

Wohnungspolitische Veranstaltungen und Vereinigungen.

1. Gemeinnützige und sozialpolitische Veranstaltungen.

§ 123. Für die Unterkunft der Bevölkerung sind in den Städten und Industriezentren Einrichtungen erforderlich, die der eigentlichen Wohnungsbeschaffung ergänzend zur Seite treten. Die Mietung einer selbständigen Wohnung kann für einen Teil der erwerbstätigen Bevölkerung nicht in Betracht kommen; es handelt sich hierbei um alleinstehende und ledige Personen, für die, namentlich wenn die Aufnahme in Schlafstellen vermieden oder eingeschränkt werden soll, die Schaffung besonderer Wohngelegenheit erforderlich ist. Diese Aufgabe erfüllen die Ledigenheime und die ihnen in wohnungspolitischer Hinsicht gleichstehenden Veranstaltungen. Der Förderung der sozialen und kulturellen Interessen erwerbstätiger Personen dienen die für Arbeiter beiderlei Geschlechts geschaffenen Arbeiterheime.

In einer Reihe deutscher Ledigenheime wurde der Grundsatz des Eigenzimmers — im Gegensatz zu dem in England üblichen Kabinen- oder Kojensystem — durchgeführt. Das Ledigenheim in Charlottenburg, unter Bürgschaftsübernahme der Stadt und auf städtischem Erbbaugelände i. J. 1908 errichtet, enthält 285 Zimmer mit einem Bett und 24 Zimmer mit 2—3 Betten. Das Düsseldorfer „Volksheim" (1911) hatte neben 137 einbettigen eine Anzahl mehrbettiger Räume, die auf Grund späterer Erfahrungen zum größeren Teil in Einzelzimmer umgebaut wurden. In dem Posener Ledigenheim befinden sich unter 86 Zimmern 84 einbettige. Das Grundstück des Ledigenheims wurde von der Stadt gegen einen niedrigen Zins in Erbbau überlassen. In Berlin wurde i. J. 1918 durch die Bemühungen von Geheimrat Schnaubert ein Ledigenheim fertiggestellt, das, nach dem System der Einzelzimmer angelegt, 237 Betten umfaßt und in einem stattlich ausgeführten Bauwerk eine Reihe ergänzender Einrichtungen für die Benutzer enthält. Die Errichtung weiterer Ledigenheime, nach denen in Berlin ein dringendes Bedürfnis besteht, wird vorbereitet. Die Stadt Ulm hat i. J. 1905 ein Ledigenheim für weibliche Personen erbaut. Überaus groß ist die Zahl der Ledigenheime, Junggesellen- und Mädchenheime, die seitens der Arbeitgeber in allen Teilen Deutschlands, namentlich in Rheinland, Westfalen und Schlesien hergestellt worden sind. Die Bauten enthalten zumeist Zimmer mit zwei Betten, sowie größere Räume mit 4—8 Betten. Schlafhäuser, in denen die Betten in gemeinsamen Schlafsälen untergebracht werden, sind von Arbeitgebern und großen Staatsbetrieben (Eisenbahn) errichtet worden; Schriften d. Zentralst. f. Arbeiterwohlf.-Einrichtungen 1904. Der Verein Ledigenheim in München ist an der Ausführung seines durch Kapital und Bauplatz gesicherten Bauvorhabens durch den Kriegsausbruch verhindert worden. Die beiden Ledigenheime des Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen in Stuttgart (1891 und 1911 erbaut) enthalten neben 33 Einzelzimmern 324 zweibettige Räume; s. auch unten § 138 und 139.

Arbeiterheime werden von Verbänden, die auf dem Boden christlicher Gemeinschaft stehen, unterhalten. In großem Umfang haben sich katholische Arbeitervereine auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge für Einzelstehende betätigt; vgl. hierzu Msgr. Schweitzer, Hospize und Ledigenheime der katholischen Gesellenvereine, mit zahlreichen Abbildungen der Gesellenhäuser in Ansicht, Grundriß und Innenausstattung. Zu den von evangelischen Vereinigungen errichteten Gesellenheimen vgl. Schriften d. Zentralst. f. Arbeiterwohlf.-Einrichtungen 1904, S. 32. Die Abbildung des Neubaues des Ledigenheims in Werdohl-Westf. ist wiedergegeben: Prakt. Wohnungsfürsorge, Altenrath und Vormbrock, S. 232. Über die Herbergen und die Asyle vgl. die seitens des Ministeriums des Innern herausgegebenen Berichte „Gesundheitswesen des Preuß. Staates" 1914, S. 257.

Arbeiterinnenheime sind vielfach von Arbeitgebern im Anschluß an ihre sozialen und wohnungspolitischen Einrichtungen errichtet worden. Konfessionelle Veranstaltungen, zum Teil mit eigenen Gebäuden, bestehen in einer großen Anzahl von Städten; vgl. Zentralst. f. Arbeiterwohlf.-Einrichtungen, a. a. O. In großer Zahl sind Arbeiterinnenheime durch Vereinstätigkeit geschaffen worden. Die Heime bieten ihren Angehörigen nächst der Wohnung, Gelegenheit zur Fortbildung, Erwerbstätigkeit und geselligen Unterhaltung. Eine große dankenswerte Arbeit wird in diesen Heimen geleistet, zum Teil unter schweren Opfern der leitenden Persönlichkeiten.

Einer tatkräftigen Fürsorge bedürftig sind die Wohnverhältnisse der Studierenden in den Universitätsstädten. Nachdem im Gefolge der Kriegsereignisse die hier bestehenden Mißstände sich erheblich verschärft hatten, wurden auf Grund von Anregungen aus den Kreisen von Sozialpolitikern, Hochschullehrern und Studierenden seit 1919 in einer Reihe von Universitätsstädten Organisationen geschaffen, die sich der Pflege des studentischen Wohnungswesens widmen. Als nächstes Ziel gilt die Beschaffung von Wohnungen, an denen ein großer absoluter Mangel besteht; die weiteren Bestrebungen richten sich auf die Besserung der studentischen Wohnverhältnisse durch Errichtung von Heimen für Studierende beiderlei Geschlechts. Vgl. Prof. A. Brix, Wohnungsnot der Studierenden, Rektoratsrede, Berlin 1918; Dr. C. Sonnenschein, Rhein. Bl. f. Wgsw., März 1919, S. 37; ders., Akademisch-Soz. Monatsschr., Mai 1919, S. 16.

2. Wohnungspolitische Zentralstellen und Vereinigungen.

§ 124. Als wohnungspolitische Behörde des deutschen Reichs besteht das Amt des Reichskommissars für das Wohnungswesen, während in Preußen am 31. Mai 1918 das Amt des Staatskommissars für das Wohnungswesen geschaffen wurde, bis Ende 1918 durch Freiherr von Coels, seitdem durch Unterstaatssekretär Scheidt verwaltet, dem gleichzeitig die Funktionen des Reichskommissars übertragen sind. Der Geschäftskreis des Preußischen Amtes setzt sich im wesentlichen zusammen aus den früheren Zuständigkeiten des Ministeriums der öffentlichen Arbeiten (Baupolizei und Baufluchtlinienwesen), des Handelsministeriums

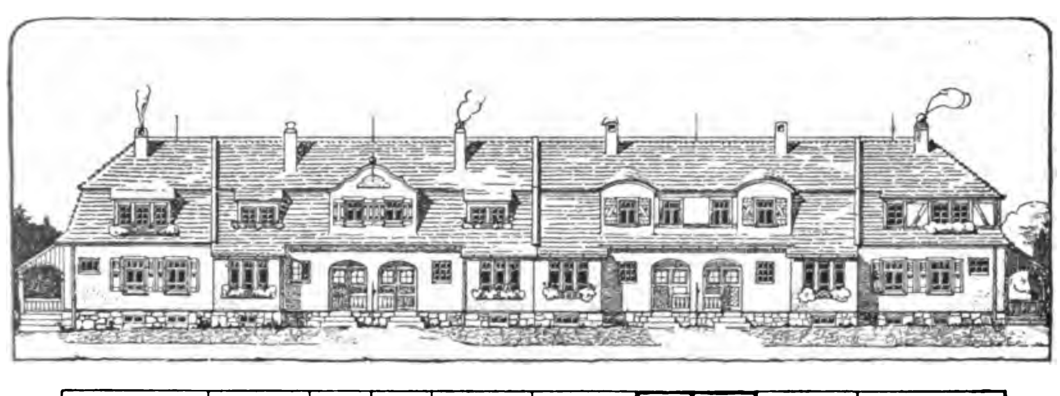
(sozialpolitische Maßnahmen), des Ministeriums des Innern (Kommunalaufsicht und Baugenossenschaften). Die Aufsicht über die Hypothekenbanken (oben S. 403), das Schätzungswesen und die Rentengutserrichtung verbleiben bei dem Landwirtschaftsministerium. Zur Beratung und Begutachtung wohnungspolitischer Maßnahmen wurde ein aus Sachverständigen und Interessenten bestehender Beirat für Städtebau berufen. Eine zusammenfassende Darlegung der auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge zu erfüllenden Aufgaben wurde seitens des Reichs- und Staatskommissars 15. Jan. 1919 gegeben und in einer Denkschrift veröffentlicht, die gleichzeitig die ersten durch Unterstaatssekretär Scheidt veranlaßten Maßnahmen enthält.

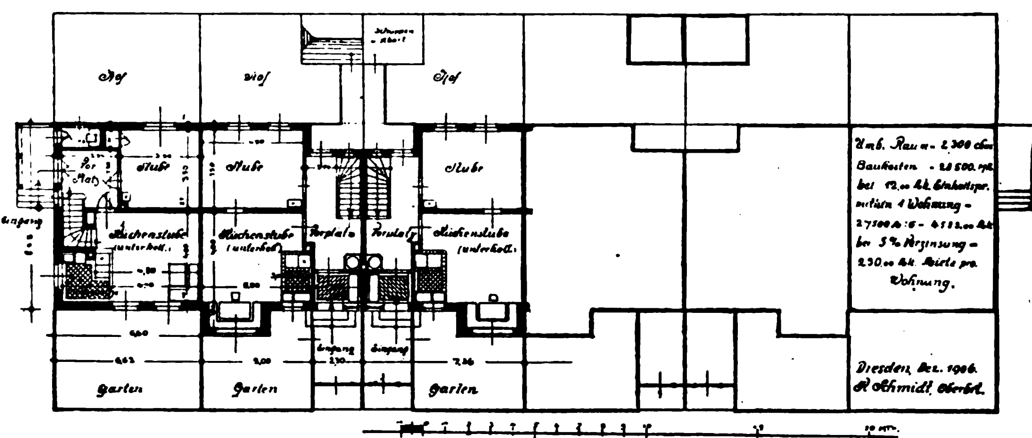
Nach der Verordnung vom 25. Jan. 1919 gehört das gesamte Siedelungswesen zum Geschäftsbereich des Reichsarbeitsamtes. Die Zuständigkeit in Wohnungsangelegenheiten in den meisten Bundesstaaten ist seit der Umwälzung neu geordnet worden. Ein Landeswohnungsamt zur Bearbeitung der sozialen und wirtschaftlichen Angelegenheiten der Wohnungsfürsorge wurde am 30. Dez. 1918 in Sachsen errichtet. In Bayern ist für das Gebiet zuständig das Ministerium für soziale Fürsorge, in Baden das Ministerium für Übergangswirtschaft und Wohnungswesen und das Arbeitsministerium, in Gotha das Landeswohnungs- und Siedelungsamt.

Die Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch den Zusammenschluß der vereinzelten Bestrebungen, ferner durch Anregung und Beratung und durch Beihilfe ist die Aufgabe bestimmter Organisationen, deren Bereich sich über ein größeres Gebiet erstreckt. Die Zentralstelle für Volkswohlfahrt in Berlin betätigt sich seit längerer Zeit in dieser Richtung. Als erstes Organ zur Vertretung der auf die gemeinnützige Bautätigkeit gerichteten Bestrebungen wurde im Dezember 1897 der Rheinische Verein für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf gegründet. Nach seinem Vorbild organisierten sich der Westfälische Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens in Münster und der Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen in Frankfurt a. M. Der Saar-Moselverein wurde als eine Abzweigung des Rhein. Vereins i. J. 1910 in Metz begründet; sein Gebiet umfaßt den südlichen Teil der Rheinprovinz, den Bezirk Lothringen und das Fürstentum Birkenfeld. Für Groß-Berlin bildete sich i. J. 1913 der Verein für Kleinwohnungswesen. Die Begründung des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens erfolgte am 16. Mai 1909. In Sachsen wurde i. J. 1912 die Zentralstelle für Wohnungsfürsorge eingerichtet, die dem Landesverein „Sächs. Heimatschutz" als besondere Abteilung angegliedert wurde. In Württemberg und Baden bestehen wohnungspolitische Organisationen für das Staatsgebiet, während für Hessen der Ernst-Ludwig-Verein in Darmstadt den Mittelpunkt bildet.

Die Zentralst. f. Volkswohlfahrt (bis 1906 Zentralst. f. Arbeiterwohlf.-Einrichtungen, Vorstand Geheimrat Dr. Post) steht unter der Leitung des auf dem Gebiet des Wohnungswesens bewährten Prof. Dr. H. Albrecht; sie veranstaltet jährlich Konferenzen, auf denen jeweils Gegenstände von allgemeinem Interesse behandelt werden.

Um die Begründung und Ausbreitung des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen hat sich ein hervorragendes Verdienst der verstorbene Landesrat Dr. Max Brandts erworben, der schon seit 1889 für die Förderung des Arbeiterwohnungswesens durch Nutzbarmachung





Geh. Oberbaurat L. F. K. Schmidt.

Abb. 133. Einfamilienreihenhäuser. Abb. 134. Grundriß (Erdgeschoß).

der Mittel der Landesversicherungsanstalten praktisch tätig gewesen war. Der Westfälische Verein hat auf dem Gesamtgebiet des Wohnungswesens eine umfassende Tätigkeit entfaltet und in zahlreichen Einzelfragen der Bodenpolitik durch Förderung der Bautätigkeit, durch Vorträge und Ausstellungen wesentliche Fortschritte erreicht. Vielfache Anregung ist von dem Ernst-Ludwig-Verein zu Darmstadt ausgegangen, der im Anschluß an die in den Jahren 1899/1900 in der hessischen Kammer durch Freiherr Heyl zu Herrnsheim und Freiherr zu Eisenbach eingebrachten und unterstützten Anträge i. J. 1902 von Finanzminister

Küchler als Zentralstelle f. d. Kleinwohnungsw. begründet wurde. Der Verein schritt unter Leitung von Regierungsrat Gretzschel i. J. 1908 zur Veranstaltung einer Kollektivausstellung von Arbeiterwohnhäusern, die sich für das Kleinwohnungswesen als äußerst fruchtbar erwiesen hat. Als Architekten waren tätig: Mahr, Metzendorf, Olbrich, Rings, Walbe, Wienkoop. — Aus dem auf Anregung des sächsischen Ministeriums des Innern durch den Ingenieur- und Architektenverein veranstalteten Wettbewerb für Kleinwohnungen ist eine Reihe von Vorlagen hervorgegangen, von denen der von L. F. K. Schmidt verfaßte Entwurf für Reihenhäuser in den Abb. 133/134 wiedergegeben sei. Die in der äußeren Gestaltung wie in dem Grundriß gleich wohlgelungene Anlage umfaßt sechs Einfamilienhäuser in einer den Bedürfnissen der Kleinwohnungen bis ins einzelne entsprechenden Durchbildung.

Die oben genannten Vereinigungen veröffentlichten Jahresberichte, die eine Quelle für die Kenntnis der Entwicklung des Kleinwohnungswesens bilden. Von einer Reihe von Vereinigungen, namentlich von dem Rheinischen, Westfälischen, Groß-Berliner, Bayerischen, Sächsischen, Badischen Verein werden in regelmäßiger Folge Einzelschriften herausgegeben, in denen wichtige Fragen der Wohnungspolitik behandelt werden.

Unter den privaten Vereinigungen, die für die Förderung des Wohnungswesens tätig sind, ist der von K. v. Mangoldt geleitete Verein für Wohnungsreform zu nennen. Deutsche Wohnungskongresse wurden seitens des Vereins i. J. 1906 und 1911 (Frankfurt a. M. und Leipzig) veranstaltet. Der dem Verein angegliederte „Deutsche Wohnungsausschuß" veröffentlicht eine Schriftenreihe über wohnungspolitische Fragen. Der Bund für Bodenreform (Vors. Ad. Damaschke) hat seit 1916 vielfach für die Aufgaben der Kriegeransiedelung gewirkt; als periodische Veröffentlichungen werden seitens des Bundes die Zeitschr. Bodenreform und das Jahrbuch der Bodenreform herausgegeben.

Internationale Wohnungskongresse finden in Zwischenräumen von 2—3 Jahren statt. Der Versammlungsort wechselt zwischen den einzelnen Ländern. Über die durch den Kongreß erörterten Gegenstände und über die Verhandlungen werden jeweils Berichte herausgegeben. In Berlin wurde am 1. Mai 1910 die erste deutsche Städtebauausstellung eröffnet, deren Zustandekommen den von Geh. Baurat Otto March gegebenen Anregungen zu danken ist; vgl. W. Hegemann, Der Städtebau nach den Ergebnissen der Städtebauausstellung, Berlin 1911/1913. Baufach- und Wohnungsausstellungen haben seitdem in verschiedenen Städten, Düsseldorf, Leipzig, Dresden, stattgefunden.

Innerhalb der christlichen Kirche hat eine Reihe von Vereinigungen die Pflege des Wohnungswesens zu ihrer besonderen Aufgabe gemacht oder mindestens die Berücksichtigung wohnungspolitischer Fragen in ihr Arbeitsgebiet aufgenommen. Als konfessionelle Vereine, die sich satzungsgemäß im Wohnungswesen betätigen, sind zu nennen: die katholischen Vereine Volksverein f. d. kathol. Deutschland, M.-Gladbach; Arbeiterwohl, Verb. f. soz. Kultur u. Wohlfahrtspflege, M.-Gladbach; Verband kathol. Arbeiterver. Westdeutschlands, M.-Gladbach; Verband Süddeutscher kathol. Arbeiterver., München; Verband d. kathol. Arbeiterver., Berlin; Verband d. kathol. Gesellenvereine, Cöln; Caritasverband f. d. kathol. Deutschland, Freiburg i. B.; die evangelischen Vereinigungen „Freie

kirchliche soz. Konferenz“ (Begründerin des Vaterländ. Bauvereins), Evang.-Sozialer Kongreß (Verhandlungen Essen 1912); Verein Arbeiterheim Bethel-Bielefeld; Genossenschaft „Arbeiterheim“, Langenbielau (Pastor Greiner).

Die Soziale Arbeitsgemeinschaft Berlin (den sogenannten Settlements in den englischen und amerikanischen Städten entsprechend) betätigt sich in erster Linie im Anschluß an Niederlassungen ihrer Mitarbeiter in Armen- und Arbeitervierteln der Großstadt und widmet sich der praktischen sozialen Arbeit, Jugendpflege und Jugendfürsorge, wobei den Wohnungsverhältnissen eingehende Beachtung geschenkt wird. Im Anschluß an die von Lic. Dr. Siegmund-Schultze und Dr. Alix Westerkamp geleitete Berliner Einrichtung haben sich gleichartige Arbeitsgemeinschaften in Breslau und Marburg gebildet.

§ 125. In der künstlerischen und bautechnischen Behandlung des Wohnungswesens betätigen sich die Vereinigungen, die der Heimatschutzbewegung dienen. Der Heimatschutz hat zum Gegenstand die Pflege des überlieferten Land- und Stadtbildes. Keineswegs sollen der neuzeitlichen Entwicklung willkürliche Hindernisse bereitet werden. Vielmehr fordert der Heimatschutz nur die Fernhaltung störender Eingriffe und die Einordnung der individualistischen Betätigung in die der Gesamtheit zugehörende Gestaltung der ländlichen und städtischen Umwelt.

Unter den nationalen und örtlich organisierten Vereinen sind zu nennen: der Bund „Heimatschutz“, sowie die in den einzelnen Landesteilen tätigen Verbände auf volkskundlicher, historischer und künstlerischer Grundlage, die teils als Zweigvereine des Bundes „Heimatschutz“ (Geschäftsstelle Berlin), teils als selbständige Verbindungen bestehen. Es zählen hierher: Bayerischer Verein für Volkskunst und Volkskunde, Rheinischer Verein für Denkmalpflege und Heimatschutz, Verein für Niedersächsisches Volkstum in Bremen, zahlreiche Provinzialvereine für Heimatschutz in Preußen; Landesvereine und Ortsgruppen in Württemberg, Baden, Hessen, Thüringen, Mecklenburg u. a. m.

Der Bund Heimatschutz wurde am 30. März 1904 in Dresden begründet. Die ersten Anregungen gingen von Ernst Rudorff (Prof. an der Kgl. Hochschule f. Musik, Berlin) aus, dessen Schrift über den Heimatschutz die Aufmerksamkeit auf die Zerstörung überlieferter Kulturwerte lenkte. Von literarischen Veröffentlichungen haben namentlich für die Ausbreitung der Bewegung gewirkt die Arbeiten von Paul Schultze-Naumburg, Dr. Conwentz und Rob. Mielke, denen seither eine große Zahl von Schriften hinzugetreten ist; vgl. die Literaturangaben bei E. Gradmann.

Seitens der Landesregierungen haben die Bestrebungen des Heimatschutzes vielfache Förderung erfahren, so in Preußen, Sachsen, Baden und anderen Bundesstaaten (oben S. 334f.). In Bayern wurde durch Ministerialentschließung vom 1. Jan. 1904, Denkmalpflege und Pflege der heimischen Bauweise betreffend, die Regierungsbehörde angewiesen, innerhalb ihrer Zuständigkeit für die Erhaltung des heimischen Baustils

und für die Fernhaltung unschöner und ungeeigneter Bauformen zu wirken. Soweit erforderlich, sollten in diesen Richtungen ortspolizeiliche Vorschriften erlassen werden. Für ländliche Ortschaften wird zur Erhaltung des einheimischen Baustils (insbesondere im Gebirge) ein Muster eines Ortsstatuts mitgeteilt, das u. a. bestimmt: „Dacheindeckung mit Schiefer oder Blech ist nur dann gestattet, wenn sie die Umgebung in ihrer Wirkung nicht nachteilig beeinflußt." Vgl. den Abdruck bei Englert, Bauordnung, 3. Aufl., S. 209f., München 1906.

Nach dem Vorbild des deutschen Heimatschutzes sind im Ausland gleichartige Vereine entstanden, namentlich in Holland, Dänemark und in der Schweiz. Bezüglich der Heimatpflege auf dem Lande s. oben S. 495f.

§ 126. Von der freien Vereinstätigkeit sind im wesentlichen die Bestrebungen ausgegangen, die wir unter der Bezeichnung Bauberatung zusammenfassen. Zweck der Bauberatung ist, den Bauherrn oder Bauunternehmer auf die Mängel eines zur Ausführung bestimmten Bauentwurfs hinzuweisen und solche Abänderungen anzuraten, die sowohl

Ursprünglicher Entwurf



Abb. 135.

Abänderungsvorschlag

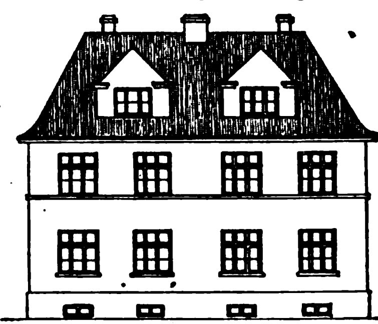


Abb. 136.

Aus der Praxis der Bauberatung; Rhein. Verein f. Kleinwohnungsw. Bericht f. 1910, S. 39.

eine Bessergestaltung des zu errichtenden Bauwerks, wie auch seiner Beziehungen zu den benachbarten und umliegenden Grundstücken bewirken. Der Ursprung der Bauberatung liegt in der Erkenntnis, daß unter Aufwendung der gleichen oder sogar geringerer Mittel und unter Erzielung wirtschaftlicher Vorteile sich eine befriedigendere Wirkung in der Bauausführung erreichen läßt, als sie die Mehrzahl der während der letzten Bauperiode errichteten Bauten aufzuweisen hat.

Die Fehlerhaftigkeit der neueren Bauentwürfe hängt auf das engste zusammen mit den systematischen Mängeln des Bauwesens in der Gegenwart. Während das Baugewerbe gezwungen wurde, unter ungünstigen Bedingungen zu bauen, wurde das Bestreben gefördert, die schlechten Bauformen mit dekorativem Aufputz auszustatten und in aufdringlicher Weise zu überladen. Einen nicht geringen Anteil an der unerfreulichen Gestaltung der Bauweise hat ferner die Ausbildung der

Studierenden an den Hochschulen. Der Zeichenunterricht wurde vielfach in einer Weise erteilt, die den Ungeschmack der Ornamentik und der Stilvermischung großzog, während die Schulung in der Fähigkeit selbständigen Entwerfens zurücktrat. Es ist eine alte, schon durch Francesco Milizia vertretene Erkenntnis, daß die mit Zierstücken überdeckte Zeichnung einen wesentlich anderen Eindruck macht, als das ausgeführte Bauwerk.

Die Ausübung der Bauberatung ist, wie es der Entwicklung entspricht, zur Zeit nicht einheitlich geregelt und wird von Vereinen, Landesstellen, Behörden und von privaten Architekten wahrgenommen. Der Rhein. Ver. f. Kleinwohnungsw. errichtete i. J. 1906 eine Bauberatungsstelle, die (längere Zeit von Dr. Hecker geleitet) einen

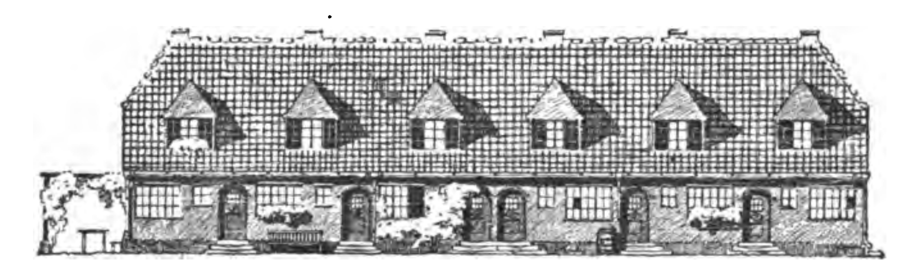
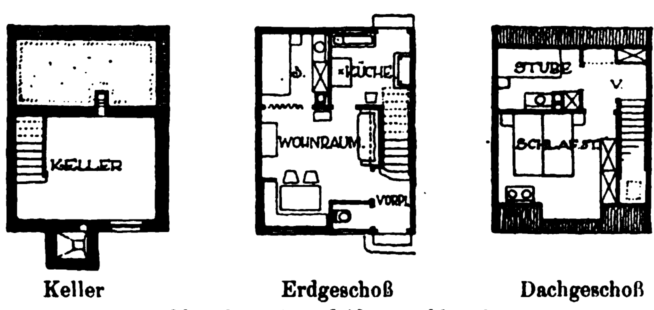


Abb. 137. Sechsreiher; Entwurf der Bauberatungsstelle Württemberg; Geschäftsbericht der Landesversicherungsanstalt Württemberg 1916, S. 139.



Keller Erdgeschoß Dachgeschoß

Abb. 138. Grundriß zu Abb. 137.

günstigen Einfluß auf die Bautätigkeit gewonnen hat; vgl. Abb. 135/136. Eine anerkannte Wirksamkeit entfaltet die Bauberatungsstelle des Westf. Ver. (bis 1911 Vorsteher Baurat Hellweg, später Rgbmstr. Sonnen und Hensen). Für den Verband der ostpreuß. Baugenossenschaften ist eine Beratungsstelle (F. Bleyer) seit 1906 errichtet. Bauausschüsse bestehen bei dem Verband der preuß.-hess. Staatsbahnen und der Reichsbahnen; wegen der von dem Verband angeregten Veröffentlichung s. oben S. 513 f.). In Bayern wirken als Bauberatungsstellen der Bayer. Landeswohnungsver. und der Bayer. Ver. f. Volkskunst und Volkskunde, in Sachsen die Bauberatungsstelle des Ver. Sächs. Heimatschutz und die Abteilung f. Städtebau. Für Württemberg wurde i. J. 1905 bei der Kgl. Zentralst. f. Gewerbe und Handel die „Beratungs-

stelle f. das Baugewerbe" errichtet, deren Tätigkeit der beifolgende Entwurf eines Einfamilien-Reihenhauses (Sechsreiher) entnommen ist; Abb. 137/138. In Baden stehen im Dienste der Bauberatung der Landeswohnungsver., die Bad. Landwirtschaftskammer, die Beratungsstelle beim Landesgewerbeamt, der Bad. Architekten- und Ingenieurver., in Hessen der Ernst Ludwig-Ver., in Bremen die Sachverständigenkommission des Senates und der Ver. f. niedersächs. Volkstum, in Hamburg die Baupflege. In einer Reihe von Städten haben die Gemeindeverwaltungen besondere Stellen eingerichtet, so in Düsseldorf, Neukölln u. a. m. oder die Baupolizei mit der Ausübung der beratenden Tätigkeit betraut. Entsprechende Einrichtungen sind ferner für einzelne Regierungsbezirke und Kreise geschaffen (Aachen, Grevenbroich u. a.). Für die wichtige Pflege des ländlichen Bauwesens endlich sind Baustellen bei den Landwirtschaftskammern eingeführt worden; s. Sohnrey, Wegweiser, 3. Aufl., S. 220. Von privater Seite wurde i. J. 1916 eine Bauberatungsstelle durch Dr. Ing. Herm. Hecker in Düsseldorf errichtet.

Auf die von Vereinigungen, Zentralstellen und von privater Seite veranstalteten Veröffentlichungen ist in den einzelnen Abschnitten des Handbuchs hingewiesen worden. In Ergänzung früherer Angaben ist in der Literatur unter C eine Übersicht einiger neueren Veröffentlichungen angefügt.

Literatur.

a) Bearbeitungen und Abhandlungen.

Schlafstellen und Ledigenheime, Schr. d. Ztrst. f. Arbterwohlfeinr. Berlin 1904.
P. Schultze-Naumburg, Kulturarbeiten. München 1904f.
Ernst Rudorff, Heimatschutz, 3. Aufl. München 1904.
C. A. Wieland, Der Denkmal- und Heimatschutz in der Gesetzgebung. Basel 1905.
Kunst auf dem Lande, ein Wegweiser f. d. Pflege des Schönen und des Heimatsinns, herausgeg. von Sohnrey. Bielefeld 1905.
Ph. Kahm, Heimatliche Bauweise. Wiesbaden 1907.
H. Sohnrey, Wegweiser f. ländliche Wohlfahrts- und Heimatpflege, 3. Aufl., 1908.
Th. Goecke, Denkmalpflege und Stadtbild, Vortrag, herausgeg. von der Ortsgruppe Ruppin des Bundes Heimatschutz, 1909.
E. Gradmann, Heimatschutz und Landschaftspflege. Stuttgart 1910.
H. Emerich, Der Schutz des Ortsbildes. Stuttgart 1911.
Kloeppel, Bauberatung im Handwörterbuch d. Kommunalwissenschaft. Jena 1914.
Neuzeitliche Baupflege, herausgeg. von J. Altenrath. Berlin 1914.
Prakt. Wohngsfürsorge, herausgeg. v. J. Altenrath u. H. Vormbrock. Münster 1914
Die Wohnungsfrage nach dem Kriege, im Auftrage des Bundes Heimatschutz, hrsg von Carl Joh. Fuchs. Stuttgart 1917.
J. Schnaubert, Ledigenheime für Berlin. Berlin 1918.
Reichs- und Preuß. Staatskommissar für d. Wohnungswesen, Bericht über dringende Maßnahmen a. d. Gebiet d. Wohnungsnot, Druckschr. Nr. 1. Berlin 1919.

b) Zeitschriften und Vereinsberichte.

Mitteilungen d. Deutschen Bundes „Heimatschutz", d. Württemb. Bundes, Sächs. Heimatschutz, Heimatbund Mecklenburg.
Der Kunstwart. Die Denkmalpflege. Die im Text genannten Vereinsschriften und Vereinsberichte.

c) Veröffentlichungen ausgeführter Bauten, insbesondere der gewinnlosen Bautätigkeit. Ergebnisse von Wettbewerben und Preisausschreibungen. Vorlagen für Kleinwohnungsbauten.

Böklen und Feil, Arbeiterwohnungen für Ostheim. Stuttgart 1902.

A. Neumeister, Deutsche Konkurrenzen. Leipzig 1902f.

E. Hennig, Die Arbeiter- und Beamtenhäuser in Eppendorf. Leipzig 1903.

Preisgekrönte Entwürfe für Kleinwohnungen, herausgeg. vom Hessischen Zentralverein für Errichtung kleiner Wohnungen. Darmstadt 1905.

Ländliche Anwesen für Kleinbauern und Industriearbeiter, herausgeg. im Auftr. des Vereins f. Förder. des Arbeiterwohnungswesens in Frankfurt a. M. Leipzig 1905.

Aster, Villen und kleine Familienhäuser. Leipzig 1906.

Preisgekrönte Entwürfe für kleine Einzel- und Gruppenhäuser für Arbeiter. Hamburg, Bauverein Aktiengesellschaft 1907.

Mustergültige Entwürfe für ländliche Arbeiterwohnungen, herausgeg. im Auftr. der Landesversicherungsanstalt Posen. Wiesbaden 1907.

L. F. Karl Schmidt, Entwürfe für Kleinwohnungen in Stadt- und Landgemeinden, hervorgegangen aus einem Wettbewerb, veranstaltet auf Anregung des Königl. Ministeriums des Innern vom Sächs. Ingenieur- und Architektenverein. Dresden 1907.

H. Wagner, Lotz und Schacht, Kleinwohnungen. Bremen 1908.

Vorbildliche Entwürfe für Vorortsbauten. Ergebnisse des Preisausschreibens des Kreises Niederbarnim. Berlin 1908.

Alb. Geßner, Das deutsche Mietshaus. München 1909.

Hch. Tessenow, Der Wohnhausbau. München 1909.

Ferd. Möller, Der Kleinwohnungsbau. Hannover 1909.

A. Holtmeyer, Entwürfe zu Kleinwohnungen. Wiesbaden 1909.

K. Weißbach und W. Mackowsky, Das Arbeiterwohnhaus. Berlin 1910.

Max Beetz und Gretzschel, Kleinwohnungshäuser. Wiesbaden 1910.

E. Haenel und Tscharmann, Das Einzelwohnhaus der Neuzeit. Leipzig 1910.

O. F. Weinlig, Haus und Heim im Kleinen. Düsseldorf 1911.

A. Holtmeyer, Beamtenwohnhäuser, 2. Aufl. Berlin 1911.

Walter Koßmann, Arbeiterwohnhaustypen. Dresden 1912.

H. Muthesius, Landhäuser. München 1912.

Kleinhäuser, Wettbewerbsergebnisse, herausgeg. vom Bad. Landeswohnungsver., H. 6. Karlsruhe 1914.

Kleinwohnungsbauten Sächs. Industrieller, Sächs. Heimatschutz. Dresden 1914.

H. Tessenow, Hausbau. Berlin 1916.

Architektur-Konkurrenzen, herausgeg. von H. Scheurembrandt.

H. Muthesius, Wie baue ich mein Haus, 2. Aufl. München 1917.

Kleinwohnungsbauten, Normalhefte, herausgeg. vom Sächs. Landesverein Heimatschutz. Dresden 1919.

sowie die oben S. 505 und 543 genannten Veröffentlichungen.

Dritter Abschnitt.

Der öffentliche Grundbesitz.

1. Betätigung der öffentlichen Verbände.

§ 127. Der öffentliche Grundbesitz umschließt Geländeflächen von verschiedener Bestimmung, unter denen wir drei Hauptgattungen unterscheiden können. Die erste umfaßt das für den Gemeindienst und die öffentlichen Zwecke genutzte Gelände, das dem privaten Gebrauch dauernd und vollständig entzogen ist; hierher gehört das Gelände für Kirchen, Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenanstalten, öffentliche Betriebe jeder Art u. a. m., das wir als „Dienst- und Betriebsgelände" bezeichnen wollen. Zu der zweiten Gattung ist zu zählen das dem privaten Eigentum entzogene, jedoch dem Gebrauch der Allgemeinheit dienende Gelände, wie Straßenland, öffentliche Plätze, Parks und Gärten, Wälder, das als „öffentliches Freigelände" gilt. Die dritte Gattung umschließt dasjenige Gelände, das die ältere Zeit unter den „Kämmereibesitz" rechnete und das wir teils als „Nutzungs- oder Ertragsgelände", teils als „Vorbehaltsgelände" bezeichnen können. Hierher gehören die Grundstücke eines öffentlichen Verbandes, bei denen die Erzielung von Einkommen einen wesentlichen Zweck bildet und die im Wege der Vermietung oder Verpachtung verwendet werden — Ertragsgelände — ferner aber die Geländeflächen, die ein öffentlicher Verband in der Voraussicht künftigen Bedarfs innehat und bei denen der gegenwärtige Ertrag keine erhebliche Bedeutung besitzt — Vorbehaltsgelände. Für Städtebau und Wohnungswesen sind alle drei Gattungen des öffentlichen Grundbesitzes von Wichtigkeit; doch kommt unter den heutigen Verhältnissen wohl dem Vorbehaltsgelände eine hervorragendere Stellung zu.

In der älteren Zeit hatte der öffentliche Grundbesitz eine große Ausdehnung. Das Mittelalter hatte die Städte regelmäßig mit Grundbesitz reichlich versorgt, während der landesfürstliche Städtebau sich namentlich in der Schaffung von Gärten und Schmuckanlagen betätigte. Die Grünflächen der Städte entstammen hauptsächlich den älteren Zeitabschnitten des Städtebaues. Der alte Kämmereibesitz ging in Notjahren allerdings zum Teil verloren. Immerhin hatte sich in den Städten gemeindlicher Grundbesitz bis zu der jüngsten Periode des Städtebaues — 1860f. — in großem Umfang erhalten.

Bei den der älteren Zeit zu verdankenden Parks und Anlagen der Städte handelt es sich teils um landesfürstliche Gärten, die der öffentlichen Benutzung freigegeben wurden (Berlin, Dresden, Kassel, Hannover, Stuttgart u. a.), teils um ehemaliges Umwallungs- und Festungsgelände, das in Anlagen umgewandelt wurde (Hamburg, Frankfurt a. M., Breslau u. a.), teils um alten Gemeindebesitz (Gemeindeländereien). In Berlin stehen

die städtischen Parks Friedrichshain, Humboldthain, Schlesischer Busch, Treptower Park ganz oder zum großen Teil auf altem Gemeindeland.

§ 128. In den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts galt es bei den Stadtverwaltungen vielfach für ein Gebot wirtschaftlicher Weisheit, die Veräußerung des überkommenen Grundbesitzes — meist war es eine Verschleuderung — vorzunehmen. Die Gemeindeverwaltung in Berlin verkaufte ihren Besitz in den Stadterweiterungsbezirken und glaubte, „sich den Dank der nachfolgenden Generationen von Steuerzahlern zu verdienen, wenn sie mit dem Verkauf nicht in noch schnellerem Tempo als bisher vorgehe" (Städtische Bodenfragen, S. 27[1]). Die Stadt Paderborn verkaufte i. J. 1874 Geländeflächen von 2000 Morgen, die zu Siedelungszwecken auf das beste geeignet waren; das zurückbehaltene Gelände dagegen ist für Kleinsiedelungen nahezu völlig unverwendbar (Westfälischer Verein 1916, S. 59). Die eigenartige Wertung des öffentlichen Grundbesitzes gehört zu den grundsätzlichen Auffassungen, die für die Bodenpolitik des Zeitabschnitts der 60er und 70er Jahre maßgebend waren und die wir nicht als Einzelmaßnahme, sondern in ihrem systematischen Zusammenhang beurteilen und ablehnen müssen.

Die in der Folgezeit bei einer großen Zahl von Gemeinden eingetretene Veränderung der Anschauungen erhielt ihre bedeutsame Stütze durch den preußischen Ministerialerlaß vom 19. März 1901, der — unter Hinweis auf das zu erwartende Wohnungsgesetz — den Gemeinden die Besserung des Wohnungswesens auf Grund der bestehenden Gesetzgebung anempfiehlt (oben S. 514). Zu den in dem Erlaß befürworteten Maßnahmen zählt „eine zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinde und Erweiterung des gemeindlichen Grundbesitzes". In den anderen deutschen Bundesstaaten sind ähnliche Anregungen ergangen, die, im Verein mit den selbständigen Bestrebungen der Gemeinden, günstige Erfolge für die Erhaltung und Mehrung gemeindlichen Geländebesitzes gebracht haben.

Nach dem i. J. 1903 an das preuß. Staatsministerium erstatteten Bericht besaßen Gelände größeren Umfangs im Stadterweiterungsbezirk (verwendbar für private und öffentliche Bauzwecke, freie Plätze usw.) in Preußen: Frankfurt a. M., Kiel, Altona, Schleswig, Dortmund, Aachen; Geländeankäufe hatten vor 1903 stattgefunden seitens der Gemeinden Arnswalde, Breslau, Bromberg, Elsterwerda, Bleicherode, Einbeck, Lüneburg, Höxter, Gütersloh, Hamm, Kirn, Düsseldorf, Elberfeld. Außer diesen sind in der Lage, Baugelände zu mäßigen Preisen für die Errichtung von Kleinwohnungen abzugeben: Insterburg (mit Bauverpflichtung), Hildesheim, Emden, Münster, Berg.-Gladbach. In Liegnitz wird

1) Nachdem die wertvollen großen Ländereien vor dem Halleschen Tor zu einem billigen Preise verkauft waren, mußte in dem gleichen Bezirk ein kleines Gelände zu hohem Preise für eine Parkanlage angekauft werden.

seitens des Bezirksausschusses die Genehmigung von Grundstücksveräußerungen der Gemeinden an die Bedingung geknüpft, daß der Erlös zum Erwerb anderer Grundstücke verwendet wird. Der Kreisausschuß Einbeck macht bei der Veräußerungsgenehmigung zur Bedingung, daß den Gemeinden das Recht des Wiederkaufes bei spekulativer Ausnutzung vorbehalten bleibt.

Eine weitsichtige Bodenpolitik wird seit 1907 in der Stadt Essen durchgeführt. Während die Stadt am 1. April 1910 ihr Gebiet durch Eingemeindungen um rund 1000 ha vergrößert hat und weitere Eingemeindungen betreibt, hat sie in der Stille für 5 Mill. M. ein großes Gelände von 600 Morgen in einem an die Stadt südwärts angrenzenden Vorort anteilig erworben. Um übermäßigen Preisforderungen gegenüber der Stadtgemeinde vorzubeugen, wurde nach Zeitungsmeldungen der Ankauf in der Weise bewirkt, daß man in Berlin eine Essener Terrain-Ankaufs-Gesellschaft gründete, die sich das Gelände sicherte. Inhaber der Gesellschaft sind die Stadtgemeinde und die Firma Friedrich Krupp je zur Hälfte (Kölnische Zeitung 12. März 1910). Die Stadtgemeinde gibt ferner aus ihrem Grundbesitz billiges Baugelände für den Bau von Einfamilienhäusern; s. die gehaltvolle Darstellung von Rob. Schmidt, Verhandlungen d. Evang.-Soz. Kongresses 1912. Von großem Umfang ist der öffentliche Grundbesitz in Frankfurt a. M., der während der Stadterweiterungen und Eingemeindungen vermehrt wird. Der wirkliche Erfolg der Frankfurter Bodenpolitik (hohe Grundstückspreise und hohe Mieten) ist indes kein durchgreifender; vgl. Oberbürgermeister Koch, Ansiedelungsfragen 1916, S. 44. — Die in reger Entwicklung begriffene Stadt Stettin hat i. J. 1909 Geländeankäufe im Umfang von 860 ha gegen eine Aufwendung von 7,6 Mill. M. vorgenommen. Ein Teil des Geländes soll zu 7 M. für den Quadratmeter zum Bau von kleinen Einfamilienhäusern verkauft werden. — Die Stadt Hagen hat von 1901—1908 186 ha Grundbesitz für 2,7 Mill. M. neu erworben. Die Stadt Lüdenscheid sucht „der weiteren Errichtung größerer drei- und vierstöckiger Arbeiterwohnhäuser Einhalt zu tun durch Verkauf städtischer Baugrundstücke zu mäßigem Preise“. Größere Geländeankäufe wurden von der Stadt Siegen während der letzten Jahre abgeschlossen. In Nordhausen erwarb der Magistrat durch eine Reihe von Ankäufen größere Geländeflächen im Stadterweiterungsgebiet, i. J. 1906 allein 1109 ha. Die Stadt Opladen kaufte i. J. 1911 ein Gelände von 6 ha für Kleinhausbau (Spiegel Rheinischer Bauart, 1912, S. 26); die Stadt Bromberg i. J. 1912 ein Gelände von 50 ha zum Preise von 650 000 M. = 2,60—1,05 M. für den Quadratmeter. — Die Stadt Neuß, die unter Oberbürgermeister Gielen ihre mehrfach erwähnte Bodenpolitik durchführt, hat bis zum Jahre 1910 innerhalb des Stadtgebietes 600 ha Gelände erworben und „besitzt hierdurch jederzeit die Möglichkeit, eine ungesunde Steigerung der Preise für Bauland zu verhindern. Der Grund und Boden für die unmittelbar an Düsseldorf angrenzenden Kleingrundstücke stellt sich auf etwa 1 M. für den Quadratmeter, so daß eine größere Gartenfläche für das Kleinhaus gewährt werden kann“; Denkschrift 1910 und Rhein. Ver. 1915, S. 73.

Crefeld, Gelsenkirchen, Sorau haben durch eigenen Grundbesitz dem Steigen der Baulandpreise entgegengewirkt. In Crefeld erfährt die

städtische Bodenpolitik seitens der Gemeindeverwaltung eine tatkräftige Förderung; während der altüberlieferte städtische Grundbesitz in dem bedeutenden Bestand von 278 ha in den Jahren 1816—1844 zum Teil aus Finanznot veräußert wurde, hat die Stadtgemeinde neuerdings in großem Umfang Gelände erworben. Die Stadtgemeinde verfügt heute über 13,48 % der gesamten Stadtfläche; Rossié, Entwicklung des Crefelder Kleinwohnungswesens 1917, S. 77f. — Die Gemeinde Krummhübel (1023 Einwohner) hat i. J. 1910 ein Gelände von 228 ha für 1,1 Mill. M. angekauft und ein Drittel hiervon zum Verkauf für Baustellen bestimmt. Ein bemerkenswerter Ankauf wurde im Sept. 1913 durch die Stadt Berlin abgeschlossen; die Gemeinde erwarb die Fideikommißherrschaft Lanke, ein landschaftlich bevorzugtes Wald- und Seengebiet, 29 km von Berlin, im Umfang von 4477 ha, auf dem an geeigneten Stellen Kleinsiedelungen angelegt werden sollen, während der Hauptteil als Erholungsstätte für die Großstadtbevölkerung erhalten bleibt. Eine Zusammenstellung des Grundbesitzes der Groß-Berliner Gemeinden gibt Erich Ruhnau, Statist. Monatsberichte Groß-Berlin 1913; von 1901—1911 wurden von Groß-Berliner Gemeinden 8253 ha im Werte von 350 Mill. M. = 23 % des heutigen Gesamtbesitzes der Gemeinden angekauft (unter den Geländeflächen befindet sich allerdings ein großer Teil Betriebsgelände für Rieselfelder). Aus fiskalischem Besitz erwarb der Zweckverband Groß-Berlin i. J. 1912 9890 ha, die als Waldgelände erhalten werden. Große Geländeankäufe (in einem Einzelfall für $5^1/_4$ Mill. M.) wurden seit 1913 von der Stadtgemeinde Cöln durchgeführt. Die Stadt Danzig hat nach Mitteilung des Oberbürgermeisters Scholtz vom August 1917 bedeutende Geländeerwerbungen in dem Stadterweiterungsgebiet, mehrere tausend Morgen umfassend, vorgenommen. In der Innenstadt selbst besitzt die Stadtgemeinde 51,7 % der noch unbebauten Geländeflächen. Zu den Grundsätzen beim Erwerb öffentlichen Grundbesitzes vgl. Bürgermeister Metzmacher, Spiegel Rheinischer Bauart, März 1912, S. 34.

Eine größere Anzahl preußischer Städte ist dazu übergegangen, einen Grundstückserwerbsfonds zu bilden, eine Maßnahme, die seitens des Ministeriums des Innern allgemein empfohlen wird.

In Bayern wird aus öffentlichem Grundbesitz von den Gemeinden Lechhausen, Offenbach (B.-A. Landau), Herxheim, Maikammer, Bamberg, Forchheim, Schweinfurt Baugelände für den Kleinwohnungsbau zu geringen Preisen abgegeben. Die Stadt Kempten hat sich ein größeres Gelände zur Vergebung an industrielle Unternehmungen gesichert. Unter den württembergischen Städten hat die Stadt Ulm an öffentlichem Grundbesitz von 1891—1909 548 ha für 7,1 Mill. M. erworben. Veräußert wurden von diesem Bestand 171 ha für rund 8 Mill. M. Es wurde somit bereits durch diese Verkäufe der Restbestand von 376 ha gedeckt und bezahlt und außerdem ein Überschuß von 776945 M. erzielt. Die Stadt wäre ohne ihre Bodenpolitik genötigt gewesen, die Gemeindeumlagen auf Gebäude, Grundbesitz und Gewerbe um 50 % und die Gemeindeeinkommensteuer auf den Satz von 50 % der Staatseinkommensteuer zu erhöhen. Das Grundstücksvermögen der Stadt, heute $39^1/_2$ Mill. M., ist durch die Tätigkeit Heinr. v. Wagners um 28,2 Mill. M. vermehrt worden. Hierzu treten die noch höher zu bewertenden Wir-

kungen der Wohnungspolitik oben S. 516f. Die Städte Eßlingen und Heilbronn geben Baugelände für den Kleinwohnungsbau zu mäßigen Preisen ab.

In Mannheim wurde bei der Durchführung der neueren Stadterweiterungen und Eingemeindungen der städtische Grundbesitz bis zum Jahre 1905 auf $243^1/_2$ ha, d. h. 36,8 % der ganzen Gemarkungsfläche gebracht. Vgl. die Denkschrift, die der Urheber und langjährige Leiter der Mannheimer Bodenpolitik Oberbürgermeister Otto Beck als sein letztes literarisches Werk 1907 veröffentlichte. — In Hessen besitzen die größeren Städte Grundstücksfonds, deren Vermögen i. J. 1908 in Darmstadt $4^1/_4$ Millionen, Mainz 7 Millionen, Worms 1,2 Millionen betrug und in Gießen mit 3,2 Millionen im Verhältnis zur Einwohnerzahl am höchsten stand. Die Gemeinde Offenbach a. M. (Fabrikstadt) zahlte bei der Neuerwerbung des Jahres 1908 für 1 qm Bauland durchschnittlich 10 M., ein Preis, der günstige Bauformen ermöglichen würde. In Offenbach befinden sich 39 %, in Gießen 50 % des Geländebestandes im Besitz der Gemeinden. — Der Erwerb öffentlichen Grundbesitzes ist in Dessau in großem Umfang erfolgt. Die Stadtverwaltung hat die Absicht, Industrien heranzuziehen und an Industrielle Grund und Boden zu billigstem Preise abzugeben. In Hamburg ist der Erwerb einer großen Geländefläche im Stadterweiterungsgebiet für $4^1/_2$ Mill. M. i. J. 1910 beantragt worden. — In Bremen hat der Senat im April 1910 beantragt, der Stadterweiterungsdeputation die Besorgung von Grundstücksankäufen für den Staat zu übertragen und hierfür einen Grundstückserwerbsfonds zur Verfügung zu stellen.

Über den Umfang des städtischen Grundbesitzes werden jährlich Tabellen veröffentlicht in dem Statist. Jahrb. deutscher Städte, herausgeg. von Neefe; übersichtliche Zusammenstellungen des städtischen Geländebesitzes bringt J. Kaup, Art. Wohnungswesen, Handwörterb. d. soz. Hygiene. Aus den Ziffern des gemeindlichen Grundbesitzes sind indes keine allgemeinen Schlüsse für Wohnungswesen und Städtebau zu ziehen. Die Aufstellungen enthalten Dienst- und Betriebsgelände, wie Gelände für Rieselfelder, Trinkwasserentnahme und ähnliches, das einen großen, mitunter den größten Teil des Bestandes ausmacht, während aus den übrigen Angaben nicht immer hervorgeht, ob das städtische Gelände für Wohnungszwecke verfügbar oder brauchbar ist.

2. Verwaltung und Verwertung des öffentlichen Grundbesitzes.

§ 129. Unter den zuvor unterschiedenen drei Gattungen des öffentlichen Grundbesitzes wird bei dem Gelände für öffentlichen Dienst und Betrieb hinsichtlich der Stellungnahme kaum ein Zweifel bestehen. Der Bedarf für öffentliche Zwecke ist ein großer und er ist in der Mehrzahl der Fälle im voraus bestimmbar. Es ist deshalb allgemein zu befürworten, daß die öffentlichen Verbände das erforderliche Dienst- und Betriebsgelände rechtzeitig und in Vorsorge sichern. In den Stadterweiterungen müssen die staatlichen und namentlich die gemeindlichen Verwaltungen schon mit Rücksicht auf die ihnen obliegenden pflichtgemäßen Aufgaben mit Geländebesitz beteiligt sein.

Auch die Beschaffung von Gelände der zweiten Gattung, das dem allgemeinen Gebrauch der Einwohner dient, ist notwendig und beruht auf einer Verpflichtung. Das Gemeinwesen jeden Umfangs, ob klein, mittel oder groß, bedarf des Gemeinlandes — der Almende in einem neueren Wortsinne, die der Allgemeinheit zusteht und als ihren wesentlichen Bestandteil die öffentlichen Freiflächen umfaßt. Die rechtzeitige und vorsorgende Deckung des Geländeerfordernisses ist auch hier anzustreben. Die vielfach wahrnehmbare Übung, daß man der Bodenspekulation die Abtretung der benötigten Bodenflächen auferlegt — ein Danaergeschenk, durch das der Wohnungsbau weiter verteuert wird — erscheint wenig empfehlenswert.

Allerdings ist an dieser Stelle zu bemerken — worauf schon früher hingewiesen wurde — daß die einseitige Betonung der Forderung öffentlicher Freiflächen öfter zu ungünstigen Ergebnissen führt und daß der Anteil unbebauter Flächen an dem Gesamtgebiet einer Stadt keinen zutreffenden Maßstab für den Wert der städtischen Bauweise abgibt. Wesentliches Ziel der städtischen Bodenaufteilung bleibt die Ermöglichung der Anwendung solcher Bauformen, die dem Einzelgrundstück und der einzelnen Wohnung eigene Freifläche zuteilen. Die öffentliche Freifläche bietet hierfür keinen Ersatz.

Die Bemerkung erwies sich als notwendig gegenüber neueren Bestrebungen, die geeignet sind, unter Benutzung der Freiflächenagitation geradezu den schlechten Bauformen den Weg zu bahnen. Die Vertreter einer ungünstigen Bauweise greifen allgemein zu dem Mittel, ihre schlechten Bauformen durch die Einschiebung von Freiflächen zu maskieren und erträglich zu machen. In zutreffender Weise hat demgegenüber das Preisgericht des 1914 entschiedenen Wettbewerbs für die Hafelufer Spandau-Cladow den bedeutsamen Grundsatz aufgestellt: „die vielfachen Vorschläge, Gürtel und Parkringe nach dem Vorbild des Tempelhofer Feldes (bei dem besondere Voraussetzungen bestehen) anzulegen, wurde als verfehlt bezeichnet. Eine Übertreibung des an sich gesunden Gedankens, die Bebauung durch Freiflächen zu unterbrechen, würde nur zur Verkleinerung der Baugrundstücke und der Privatgärten führen, was sehr zu beklagen wäre"; s. Eberstadt-Möhring, Bebauungsplan für Berlin-Treptow, Berlin 1914, S. 6; vgl. die Darlegungen hier oben S. 177, 257, 355 und neuerdings England S. 609.

Gegensätze in der Praxis ergeben sich hinsichtlich der Betätigung der öffentlichen Verbände in der Beschaffung solchen Geländes, das — der dritten unter den zuvor erörterten Gattungen zugehörig — dem allgemeinen Bedarf des Wohnungsbaues und der Ansiedelung dient. Gegenüber den zur Genüge erörterten Mißständen im privatgewerblichen Bodengeschäft in Deutschland wurde schon vor der Umwälzung vielfach die Baulandbeschaffung durch die öffentlichen Verbände, insbesondere durch die Gemeinden empfohlen. Die Tatsache des öffentlichen Gelände-

besitzes bietet indes **an sich** kein Allheilmittel und keine Bürgschaft einer befriedigenden Gestaltung des Wohnungs- und Siedelungswesens. Entscheidend bleibt vielmehr das zur Anwendung gebrachte System der Bodenpolitik.

In einer ganzen Reihe von Gemeinden liegen hinsichtlich des Erwerbs und der Verwertung öffentlichen Grundbesitzes Erfahrungen vor, die nicht allzu ermutigend lauten. Öffentlicher Grundbesitz ist in den letzten Jahrzehnten in Deutschland vielfach zur Bebauung gelangt. Durch die Festungsauflassungen in Cöln und in Posen wurden große Geländeflächen verfügbar; für das Kleinwohnungswesen und die Siedelungsweise wurden hierbei schwerlich wohnungstechnische Fortschritte erzielt. In Posen zeigt die jüngste Statistik sogar, daß die ungünstigste Entwicklung in der Überfüllung der Kleinwohnungen sich in den Neubaubezirken vollzieht. Zu der Frankfurter Bodenpolitik s. die Bemerkungen von Oberbürgermeister Koch oben S. 568. Die Verwertung fiskalischen Geländes in Magdeburg und Königsberg hat für die Kleinwohnung kaum wesentliche Vorteile gebracht, und der Erfolg der baulichen Erschließung des Tempelhofer Feldes in Berlin ist wohl der Allgemeinheit noch gegenwärtig. Auch seitens einer Anzahl von Gemeinden wird die Verwertung öffentlichen Grundbesitzes nach sogenannten kommunalfiskalischen Gesichtspunkten vorgenommen, die, wie gesagt werden muß, sogar dem lediglich finanzpolitischen Interesse der Gemeinde in keiner Weise entsprechen. Wo die allgemeine Bodenpolitik in den Städten eine schlechte ist, sind wir somit durch den öffentlichen Besitz nur wenig gebessert.

Wo andererseits die städtische Baulandbeschaffung — und hierfür hatten wir eine nicht geringe Zahl von Beispielen anzuführen — günstige Erfolge gezeitigt hat, ergeben sie sich nicht aus dem städtischen Geländebesitz schlechthin, sondern nur aus dem angewandten Gesamtprogramm städtischer Bodenpolitik, das die Bodenaufteilung, den Straßenbau und den Realkredit umfaßt und in dem der öffentliche Grundbesitz nur einen eingegliederten Bestandteil bildet. Wenn Ulm das öffentliche Gelände der Verwertung durch Mietskaserne und Baustellenhandel überantwortet hätte, so wäre sein Vorgehen wohnungspolitisch von geringer Bedeutung. Wenn man — um eine der rheinischen Städte zu nennen — in Neuß bei den Bebauungsplänen und Hausformen das Beispiel benachbarter Städte befolgt hätte, so wäre mit der Baulandbeschaffung durch die Gemeinde nicht allzuviel erreicht.

Die Geländebeschaffung in den Großstädten erfordert ferner eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarktes und ein richtiges Urteil in der Wahl der zu erwerbenden Grundstücke. Die Beispiele in deutschen Großstädten sind nicht allzu selten, in denen die Gemeinde Grundstücke

angekauft hat, die infolge unvorteilhafter Lage von der Bebauung gemieden werden, während das günstig gelegene Gelände in der Hand der Spekulation blieb. Zu den Erfahrungen im Ausland vgl. Städtebau in Holland, S. 400.

Diese Erfahrungen, die der unmittelbar vorangehenden, mit öffentlich-rechtlichen Befugnissen reichlich versorgten Zeit angehören, müssen wir uns gegenwärtig halten, wenn wir Forderungen einer neuen Zeit aufstellen. Mit einer einfachen Formel, wie Enteignung oder Sozialisierung, sind die vielgestaltigen Fragen des öffentlichen Grundbesitzes schwerlich zu lösen; nicht das Eigentumsverhältnis, sondern die Verwertung des Bodens umschließt die schwierigsten Probleme. Jede Maßnahme, die der Niedrighaltung der Bodenpreise dient, gehört zu den Aufgaben staatlicher und gemeindlicher Bodenpolitik; jede Maßnahme, die die Preisauftreibung fördert, ist von der öffentlichen Betätigung fernzuhalten. Wie auf jedem anderen Gebiet der Bodenentwicklung, werden wir auch auf dem des öffentlichen Grundbesitzes aus der Entwicklung der voraufgehenden Jahrzehnte die Lehren zu ziehen haben. Eine vorbereitende Tätigkeit in der Geländebeschaffung — Bodenvorratswirtschaft — ist notwendig und soll seitens der öffentlichen Körperschaften ausgeübt werden. Mit günstigem Erfolg kann sie nur wirken, wenn die Grundsätze der Geländeaufteilung und die Bedeutung der Preisbildung der Bodenwerte richtig erkannt und gewürdigt werden.

Die Verordnungen des Jahres 1919 bringen erweiterte Befugnisse für die Geländebeschaffung und die Enteignung durch öffentliche Körperschaften. Vgl. die Verordnungen vom 29. Jan. 1919 zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedelungsland oben S. 474; zu der Einsetzung von Bezirkskommissaren s. oben S. 290 und Anhang II.

Literatur.

Heinrich v. Wagner, Die Tätigkeit d. Stadt Ulm in d. Wohnungsfürsorge. Ulm 1903

Franz Adler, Wohnungsverhältnisse d. Stadt Frankfurt a. M. Frankfurt a. M. 1904.

Otto Beck, Die Mannheimer Wohnungsfrage. Mannheim 1907.

K. v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage. Göttingen 1907.

Wiedfeld, Städtische Bodenpolitik. Zeitschr. f. Wohnungsw. 1907, S. 129 f.

Wilh. Mewes, Die Bodenfrage. Zeitschr. f. Wohnungsw. 1907, S. 309 f.

Verhandlungen des II. Berliner Waldschutztages. Berlin 1909.

R. Schmidt, Verhandlungen d. Evang.-Soz. Kongresses 1912.

Gretzschel, Das Wohnungswesen in Weyls Handwb. d. Hygiene, 2. Aufl., 1914.

W. Gemünd, Die Kommune als Grundbesitzerin. Berlin 1914.

A. Skalweit, Wohnungszustände in deutsch. Großstädten. Städtebaul. Vortr. VI, 1913.

W. Hegemann, Der Städtebau, Bd. II. Berlin 1913.

R. Kuczynski, Das Wohnungswesen. Breslau 1916.

Jahresber. d. Landeswohnungsinspektoren f. Bayern, Württemberg und Hessen.

Rud. Eberstadt, Enteignung u. Eingemeindung. Preuß. Verwaltungsblatt 1919.

Reichs- u. Preuß. Staatskommissar. f. d. Wohnungswesen, Druckschrift Nr. 1. Berlin 1919.

Achter Teil.

Ausland.

1. England.

I. Die Gestaltung der Wohnverhältnisse.

§ 130. Aus der Übersicht Abb. 1 oben S. 6 hat sich uns bereits die Gestaltung der Wohnweise in England und ihre Stellung im Wohnungswesen der Völker — teilweise Übereinstimmung mit Holland und Belgien; Abstand gegenüber den anderen europäischen Staaten — ergeben. Die Wohnform in den einzelnen Städten und ihre Entwicklung nach Zählperioden zeigt sich in der folgenden Tab. 34.

Tabelle 34.

Behausungsziffern der Mittel- und Großstädte in England 1901 und 1911.

Städte	Einwohnerzahl	Zunahme in Proz.		Bewohner auf 1 Haus	
	1911	1891–1901	1901–1911	1901	1911
Birkenhead	130 832	11,1	18,0	5,62	5,37
Birmingham	525 960	9,2	0,5	4,84	4,79
Blackburn	133 064	6,3	3,0	4,65	4,39
Bolton	180 885	14,8	7,5	4,67	4,49
Bootle	69 881	19,0	16,0	5,83	5,63
Bradford	288 505	5,3	3,1	4,36	4,08
Brigthon	131 250	6,6	6,3	5,70	5,54
Bristol	357 059	13,7	5,3	5,65	5,30
Burnley	106 337	11,5	9,6	4,58	4,47
Cardiff	182 280	27,5	10,9	5,87	5,86
Coventry	106 377	19,6	52,0	4,49	4,62
*Croydon [1])	169 559	30,4	26,6	5,20	4,93
Derby	123 433	16,5	7,5	4,62	4,50
*Devonport [4]	81 694	25,8	16,0	8,85	8,23
*East Ham [1])	133 504	193,5	39,1	5,75	5,50
*Gateshead [5])	116 928	28,2	6,4	8,01	7,33
Grimsby	74 663	21,6	18,3	4,73	4,75

*) Vororte in der Nähe größerer Städte und zwar 1) von London, 2) von Liverpool, 3) von Birmingham, 4) von Plymouth, 5) von Newcastle u. T.

Städte	Einwohnerzahl 1911	Zunahme in Proz. 1891—1901	Zunahme in Proz. 1901—1911	Bewohner auf 1 Haus 1901	Bewohner auf 1 Haus 1911
Halifax	101 556	7,4	÷ 3,2	4,21	3,97
*Handsworth [3])	68 618	61,6	29,7	4,78	4,76
*Hornsey [1])	84 602	61,8	17,4	5,73	5,48
Ipswich	73 939	16,0	11,0	4,59	4,43
*Kings Norton [3])	81 163	101,8	42,1	4,98	4,79
Kingston u. H.	278 024	19,8	15,7	4,60	4,57
Leeds	445 568	16,7	3,9	4,53	4,37
Leicester	227 242	21,2	7,4	4,64	4,46
*Leyton [1])	124 736	56,7	26,1	5,79	5,64
Liverpool	746 566	9,3	6,0	5,55	5,57
London (innerer Verw.-Bezirk)	4 522 961	7,3	÷ 0,3	7,93	7,89
Groß-London (Polizeibezirk)	7 252 963	16,8	10,2	—	—
Manchester	714 427	12,0	10,8	4,99	4,86
Middlesborough	104 787	20,9	14,8	5,24	5,04
Newcastle u. T.	266 671	18,7	8,0	8,03	8,13
Newport	83 700	23,0	24,4	6,00	5,87
Norwich	121 493	10,7	6,6	4,44	4,37
Nottingham	259 942	12,1	8,4	4,57	4,38
Oldham	147 495	4,4	7,5	4,59	4,45
Plymouth	112 042	21,0	4,1	7,86	6,79
Portsmouth	231 165	18,1	22,4	5,17	5,13
Preston	117 113	5,0	3,6	4,67	4,54
Reading	75 214	20,3	4,1	4,95	4,66
Rhondda	152 798	28,7	34,3	5,98	5,82
Rochdale	91 437	9,1	10,0	4,12	4,00
Rotherham	62 507	29,2	15,0	5,03	4,87
Salford	231 380	11,5	4,7	5,02	4,99
Sheffield	454 653	20,6	11,1	4,80	4,65
*Smethwick [3])	70 681	51,1	29,6	5,00	4,89
Southampton	119 039	27,6	13,6	5,28	5,27
South Shields	108 649	23,3	7,7	8,12	7,89
Sunderland	151 162	10,9	3,5	6,80	6,42
*Tottenham [1])	137 457	43,7	33,8	6,21	6,11
Tynemouth	58 822	10,3	14,5	7,58	5,95
*Wallasey [2])	78 514	61,2	46,5	4,98	4,81
*Walsall [3])	97 130	20,4	6,6	5,05	4,92
*Walthamstow [1])	124 597	105,3	31,0	5,92	6,02
*West Ham [1])	289 102	30,5	8,1	6,46	6,52
West Hartlepool	63 932	46,3	2,1	5,31	4,94
*Willesden [1])	154 267	87,4	34,4	7,16	7,16
York	82 297	14,8	5,6	4,71	4,70
	Durchschnitt Königreich			5,20	5,05
	„ städtische Bezirke			5,40	5,23
	„ ländliche „			4,60	4,51

Die Tabellen 34, 35, 36 sind von mir zusammengestellt nach den verschiedenen Bänden des Census of England and Wales 1901 und 1911.

Die allgemeine Wohnform des Mittel- und normalen Arbeiterstandes ist das Einfamilienhaus; nur in einzelnen Städten ist die örtliche Durchschnittsziffer eine höhere. Für das gesamte Königreich ergibt sich für 1911 der niedrige Durchschnitt von 5,05 Bewohnern auf das Haus. Beachtenswert ist, daß die Behausungsziffer in den Städten

außerdem noch allgemein zurückgeht. Von den 85 Städten mit mehr als 50000 Einwohnern haben in dem Jahrzehnt 1891—1901 76 einen Rückgang der Behausungsziffer aufzuweisen. In dem Abschnitt 1901 bis 1911 findet sich nur bei drei Städten eine schwache kaum wahrnehmbare Steigerung, während in der Gesamtziffer die Städte sogar einen stärkeren Rückgang zeigen als die ländlichen Bezirke. Hierbei können wir noch den Satz aufstellen: je stärker der prozentuale Bevölkerungszuwachs einer Stadt ist, um so sicherer findet im allgemeinen ein Rückgang statt; ein für kontinentale Zustände nahezu unverständliches Verhältnis.

Die Tabelle enthält im ganzen 16 Städte, bei denen die Zuwachsziffer eine besonders hohe ist und gegenüber der letzten Zählung (1901) mehr als 18% beträgt. Nicht weniger als 14 unter diesen am stärksten gewachsenen Städten weisen zugleich einen Rückgang oder Gleichstand der Behausungsziffer auf. Nur in zwei unter den Städten mit stärkster Vermehrung — in Coventry und Grimsby — ist die Behausungsziffer zugleich mit dem Bevölkerungszuwachs gestiegen; doch ist die Erhöhung eine so winzige, daß auch hier der alte Zustand behauptet wurde. Auch in den Erweiterungsbezirken von Groß-London ist die Behausungsziffer bei stärkster Bevölkerungsvermehrung gefallen oder im wesentlichen gleich geblieben.

Es ist darauf hinzuweisen, daß London eine nach Hunderttausenden zählende Einwandererbevölkerung umschließt. Diese Einwanderer kommen meist aus Ländern mit geringeren Wohnungsansprüchen und besetzen die minder guten Wohnungen und Haustypen. Vgl. auch unten, Nordamerika.

Zu den obigen Erscheinungen zeigt uns die Entwicklung in Deutschland in jeder Einzelheit das Gegenteil. In unseren Großstädten ist die Behausungsziffer in den älteren Bezirken die niedrigere, in dem jüngsten Außenbezirk dagegen die höchste. Mit dem Anwachsen der Bevölkerung findet zugleich eine fortwährende Zunahme der Behausungsziffer statt; und zwar ist, wie wir mehrfach sahen, die Zusammenhäufung der Bevölkerung am stärksten in den Stadterweiterungs- und Neubaubezirken. Es ist nicht angängig, die beiden schroff entgegengesetzten Entwicklungsformen gleichmäßig als das Ergebnis natürlicher Gesetze zu bezeichnen. Schwerlich kann hierbei ein Zweifel bestehen, welcher von beiden Vorgängen als der wirtschaftsgemäße zu gelten hat und welcher dagegen auf willkürlichen Maßnahmen beruht.

Aus der Endziffer der Tab. 34 ergibt sich, daß die durchschnittliche Behausungsziffer für das Königreich nur 5,05 beträgt; sie ist während der letzten Jahrzehnte (von 5,32 i. J. 1891) stetig gesunken, obwohl der Innenbezirk London mit seinen besonderen Verhältnissen

— Errichtung von Blockbuildings, Anhäufung der Ausländer und Gelegenheitsarbeiter in den zentralen Bezirken — einen starken Druck ausübt. Scheidet man endlich die Durchschnittsziffer nach Stadt und Land, so zeigt sich das bemerkenswerte Ergebnis, daß die städtische Behausungsziffer nur 5,23 — gegenüber der ländlichen von 4,51 — beträgt. Der Unterschied ist nicht mehr bedeutend, und bei einer Fortdauer der gegenwärtigen Tendenz des Sinkens der städtischen Ziffer ist die Zeit nicht mehr fern, in der in England ein wesentlicher Unterschied zwischen städtischer und ländlicher Behausungsziffer nicht mehr besteht.

Nach einer zweiten für das Wohnungswesen gleich bedeutsamen Richtung werden uns die Zustände in England durch die Tab. 35 dargestellt; sie zeigt die Wohnungsgröße nach Raumklassen und die Bevölkerungsverteilung, sowie die Vergleichsziffern der beiden letzten Zählperioden.

Tabelle 35.

Die Räumezahl der Wohnungen, die Verteilung der Bevölkerung nach der Wohnungsgröße und die von 1901 auf 1911 eingetretenen Verschiebungen.

Wohnungsgröße	Wohnungen	Bewohner	Proz. aller Wohnungen		Proz. aller Einwohner		Bewohner auf 1 Raum		Mehr als 2 Personen auf 1 Raum in % d. Bev.
	1911	1911	1901	1911	1901	1911	1901	1911	
1 Raum	254 710	482 722	3,6	3,2	1,6	1,3	2,02	1,90	0,6
2 Räume	660 742	2 089 092	9,4	8,3	6,6	5,8	1,64	1,59	2,2
3 „	1 107 873	4 429 119	11,1	13,8	9,8	12,3	1,36	1,33	2,8
4 „	1 981 428	8 549 706	22,7	24,7	21,9	23,7	1,12	1,08	2,2
5 „	1 639 098	7 751 373	53,2 (5–10 Räume)	20,4	60,1 (5–10 Räume)	21,5	—	0,95	0,7
6 „	1 089 319	5 120 079		13,6		14,2	—	0,78	0,1
7 „	469 923	2 231 247		5,9		6,2	—	0,68	0,0
8 „	281 332	1 372 990		3,5		3,8	—	0,61	0,0
9 „	156 666	793 575		2,0		2,2	—	0,56	0,0
10 „ und mehr	302 316	1 777 270		3,8		4,9	—	—	0,0
Nicht in priv. Familien[1])	62 153	1 464 319		0,8		4,1	—	—	—
	8 005 290	36 070 492	100	100	100	100			

Verschwindend gering ist die Zahl der Personen, die sich mit einer einräumigen Wohnung behelfen müssen; sie beträgt 3,2 % der Wohnungen, dagegen nur 1,3 % der Bevölkerung, woraus sich überdies ergibt, daß es sich hier vielfach um kinderlose Familien oder Einzelpersonen handelt. Auch die zweiräumige Wohnung mit einem Anteil von 5,8 % ist noch nicht von großem Belang, während die dreiräumige Wohnung mit 12,3 % bereits stärker hervortritt. Von größerer Bedeu-

1) Anstalten, Stiftungen usw.

tung wird erst die Wohnung von vier Räumen, die 23,7 % der Bevölkerung umfaßt. Fast 53 % der Bevölkerung verfügen über Wohnungen von fünf und mehr Räumen; nach allen Richtungen — Anteil der kleinsten Wohnungen, Wohnungsbenutzung und Wohndichte — ergibt sich überdies ein entschiedenes Fortschreiten im günstigen Sinne. Die gleiche Entwicklung zeigt sich in der Wohnungsbenutzung. Der Rückgang in der Wohnungsbesetzung ist allgemein und erheblich, wobei das Herabgehen der Geburtenziffer, wie in anderen Ländern, in Rechnung zu stellen ist. In der Wohnungsüberfüllung endlich sind Mißstände allgemeinen Umfangs nicht zu verzeichnen, obwohl die englische Statistik bereits jeden Raum mit mehr als zwei Bewohnern als überfüllt ansieht; vgl. dagegen oben S. 203f. Auch nach diesem strengen Maßstab beschränkt sich die Überfüllung (letzte Spalte der Tab. 35) auf einen geringen Teil der Bevölkerung.

Tabelle 36.

Zahl der Wohnungen von 1—5 Räumen und deren Bevölkerung, auf je 1000 berechnet, in den acht bedeutendsten Städten von England, Schottland und Irland 1911.

Räumezahl und Bevölkerung ‰		London	Liverpool	Manchester	Birmingham	Edinburgh	Glasgow	Dublin	Belfast
1 R.	Wohnungen	134	54	18	10	94	200	339	6
	Bevölkerung	59	23	7	4	56	132	229	3
2 R.	Wohnungen	190	74	25	21	316	462	210	41
	Bevölkerung	149	50	22	13	296	469	194	26
3 R.	Wohnungen	213	132	97	305	219	189	105	50
	Bevölkerung	200	122	86	277	217	205	106	42
4 R.	Wohnungen	159	185	406	165	144	66	104	239
	Bevölkerung	174	173	379	154	144	69	110	223
5 R.	Wohnungen	91	288	227	228	68	28	—	—
	Bevölkerung	107	295	240	240	66	28	—	—
Durchschnittlich Bewohner auf 1 R.		1,14	1,03	0,99	1,02	1,33	1,92		

Ein Vergleich des Standes der Volkswohnungen in den bedeutendsten Städten von England, Schottland und Irland wird uns durch Tab. 36 ermöglicht. Die Abstände im Wohnungswesen zwischen dem das Einfamilienhaus festhaltenden England und dem Bausystem der Großstädte Schottlands, die bisher für die Kleinwohnung die Stockwerkshäufung anwandten, treten scharf hervor. Im allgemeinen ergibt sich, daß in den

schottischen Großstädten Glasgow und Edinburgh die zweiräumige Kleinwohnung nach der Zahl der Wohnungen wie der Bewohner die verbreitetste Form darstellt. Die dreiräumige Wohnung hat den stärksten Anteil in London und Birmingham, die vierräumige in Manchester, die fünfräumige in Liverpool. Unter den Städten Irlands hat in Dublin die einräumige Wohnung die größte Bedeutung, während im Gegensatz hierzu in Belfast der vierräumigen die erste Stelle zukommt.

Betrachten wir endlich die Gestaltung des Wohnungswesens in der Gesamtentwicklung eines Jahrhunderts, so zeigen sich folgende Ziffern:

I. Bezirke mit vorwiegend industrieller Bevölkerung		II. Bezirke mit starkem Anteil von landwirtschaftlicher Bevölkerung	
Bevölkerungszunahme 1801—1891	Zunahme der Häuser 1801—1891	Bevölkerungszunahme 1801—1891	Zunahme der Häuser 1801—1891
312 %	329 %	100 %	132 %[1]

Der Zeitraum, auf den sich diese Zahlenreihe bezieht, umfaßt die mächtige Entwicklung des 19. Jahrh., in der England seine Bevölkerung von 9 Millionen auf 30 Millionen vermehrte und aus einem Staat mit allerdings schon stark vorgeschrittener Gewerbetätigkeit, aber doch mit überwiegend ländlicher und klein- oder mittelstädtischer Besiedelung, sich zu dem großen Industriestaat mit großstädtisch konzentrierter Bevölkerung umwandelte. In dieser völligen Umbildung aller Verhältnisse ist es gelungen, die überlieferte Hausform beizubehalten und zu verbessern. In dem Gebiet mit starkem Anteil landwirtschaftlicher Bevölkerung — das übrigens die Vorortsbezirke und den Einflußbereich der Großstädte enthält — übertrifft der Zuwachs in der Häuserzahl weitaus die Vermehrung der Bevölkerung. Doch auch in den Industriebezirken mit ihrer dichten großstädtischen Anhäufung geht bei der Verdreifachung der Bevölkerung die Zahl der Häuser immer noch erheblich über den Bevölkerungszuwachs hinaus.

Die neuere Form der Ausbreitung der englischen Städte läßt sich in einem Einzelbeispiel genau verfolgen an dem Bebauungsplan von Ipswich, s. meine „Städtische Bodenparzellierung in England“, S. 12, Berlin 1908. Wenn wir von der Altstadt nach außen vorschreiten, finden wir, wie die Bebauung eine stetig weiträumigere wird. Die Zone der letzten Jahre hebt sich nochmals als die günstigere ab gegenüber der weiter zurückliegenden und veranschaulicht die in der obigen Tabelle 34 gekennzeichnete Entwicklung.

1) Vgl. J. Goldstein, Berufsgliederung und Reichtum, Stuttgart 1897, S. 14 und Handbuch, 2. Aufl., S. 419.

§ 131. Die Gestaltung der Wohnweise, der noch der weite Bereich der Städtehygiene und der Wohnungsgesetzgebung hinzutritt, erklärt zur Genüge die Stellung Englands in der neuzeitlichen Entwicklung des Wohnungswesens; eine Stellung, die der Geschichte angehört und an der auch das schwere Unrecht des Weltkrieges nichts zu ändern vermag. Die berechtigte Verbitterung, die der Kriegsausgang in jedem Deutschen zurückläßt, kann auf die sachliche Beurteilung gerade dieses Gebietes nicht einwirken. England hat zuerst, wie wir oben S. 78 sahen, den selbständigen Charakter der Kleinwohnung erkannt und seine gesamte Bodenpolitik auf dieses soziale Ziel eingestellt, während Deutschland und eine Reihe festländischer Staaten auf den verhängnisvollen Abweg des von Frankreich angegebenen, monumental-imponierenden Städtebaues gerieten. In der Bekämpfung dieses zur Herrschaft gelangten Systems mußten sich die Blicke wiederum nach dem Ausland wenden; diesmal aber, um die ursächlichen Zusammenhänge der neuzeitlichen Bodenentwicklung zu ermitteln und der historischen Beweisführung die Ergänzung aus der Praxis hinzuzufügen. Von einer nachahmenden Übertragung fremdländischer Vorbilder ist hierbei keine Rede. Nachahmer des Auslandes waren und sind vielmehr, wie oben bemerkt, die Schöpfer der seit 1860—70 durch willkürliche Maßnahmen eingeführten Bauweise. Die Freiwerdung Deutschlands von ausländischem Einfluß wird in dem Maße eintreten, wie es uns gelingt, unsere eigenen Einrichtungen auf nationaler Grundlage zu entwickeln und die eingedrungene schädliche Systematik im Städtebau abzuschaffen.

Von englischer Seite ist das neuere Verhältnis zu dem deutschen Städtebau in einer während des Krieges veröffentlichten Schrift von Henry Aldridge berührt worden. Vor dem Kriege hatte sich in England eine weitverbreitete Bewegung entwickelt, die auf die in Deutschland bestehende, dem englischen Städtebau fehlende Befugnis der amtlichen Aufstellung von Bebauungsplänen hinwies und das Recht der öffentlichen Planaufstellung nach dem Beispiel Deutschlands forderte (s. unten Town Planning Act). Mit Rücksicht auf die früheren lebhaften Beziehungen zwischen deutschen und englischen Wohnungspolitikern anerkennt Aldridge die von Deutschland empfangene Anregung, will aber jetzt nur in einer vereinzelten Ausnahme den Wert deutscher Wissenschaft für den englischen Städtebau voll gelten lassen; The Case for Town Planning, London 1915, S. 332. Wegen der Beurteilung des Wohnungsbausystems durch englische Fachkreise s. hier oben S. 310.

Im allgemeinen läßt sich bezüglich des englischen Wohnungswesens sagen, daß die Wohnungen des leistungsfähigen normalen Arbeiters in England wesentlich besser sind als in den Ländern mit Stockwerkshäufung und Mietskasernen; während dagegen die Wohnungen der ärmsten und untersten Klassen und die der zahlreichen in England lebenden Ausländer zum Teil unbefriedigend und vernachlässigt sind. Der Grundzug

der englischen Entwicklung ist, daß die dortigen Einrichtungen den leistungsfähigen und lebenskräftigen britischen Volksschichten angepaßt sind und daß deren Bedürfnisse und Interessen als ausschlaggebend gelten. Allgemein zeigt sich das Bestreben, die normale englische Arbeiterklasse möglichst gut und zugleich billig mit standesgemäßen Wohnungen zu versorgen und an der Verbesserung der Wohnweise zu arbeiten. Daß diese britische „Inlands-Ethik", wie ich sie bezeichnen möchte, in keiner Weise auf das Verhältnis zum Auslande abfärbt, ist zur Genüge bekannt..

Von den unternormalen Wohnungen und den verschiedenen Ursachen, die — nach der sachlichen und persönlichen Seite — auf die Entstehung solcher Wohnungen und Wohnbezirke hinwirken, ist oben S. 366 und 76 gesprochen worden. Unter den besonderen Momenten, die in England auf das Wohnungswesen der untersten Schichten in ungünstigem Sinne einwirken, kommen namentlich drei in Betracht.

Zunächst ist zu erwähnen das — erst seit dem Jahre 1911 beseitigte — Fehlen einer allgemeinen Zwangsversicherungspolitik, wie sie in Deutschland besteht und auf die Hebung gerade der schwächsten Klassen hinwirkt. Von wesentlicher Bedeutung ist ferner die tiefe Abneigung des Engländers gegen die polizeilichen Eingriffe, Regelungen und Befugnisse, soweit diese das Individuum und seine Lebensführung betreffen. Da man ein Eingreifen der polizeilichen Gewalt gegenüber den selbständigen lebenskräftigen Elementen nicht wünscht, so versagt sie auch da, wo sie angezeigt wäre, gegenüber den bedürftigen und gesunkenen Bevölkerungsschichten. An dritter Stelle ist zu bemerken, daß die englischen Großstädte in weit stärker hervortretendem Verhältnis als die deutschen, große Massen von Ausländern enthalten, die durch ihre schlechteren Lebensgewohnheiten von den britischen Arbeitern abstechen, mit Vorliebe in gesonderten minderwertigen Bezirken zusammenwohnen und auch gern in solche Bezirke nachrücken, aus denen die besseren englischen Arbeiter weggezogen sind. Auch der irische Arbeiter wird von dem Engländer zwar nicht politisch, wohl aber volklich als Ausländer und tieferstehend betrachtet. — Endlich bewirkt noch die Abwesenheit des Systems der Mietskaserne und der Hof- und Hinterhauswohnungen, daß die schlechten Wohnverhältnisse der untersten Schichten in England weit mehr von der Straße aus sichtbar sind und sich der Wahrnehmung mehr aufdrängen als in Deutschland.

Der Kampf gegen die älteren Verfallswohnungen, die der unhygienischen Bauweise der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstammen, ist in England in großem Umfang und unter Aufwendung bedeutender Mittel durchgeführt worden. Die großen zusammenhängenden Stadtgebiete mit unternormalen Wohnungen wurden zu einem erheblichen Teil niedergelegt; doch entstehen in den älteren Stadtteilen immer von neuem Bezirke, deren Wohnungen in Verwahrlosung geraten. *The slum is not built: it develops;* Eberstadt, Housing, Nelsons Encyclopaedia of

Industrialism, S. 279. Die Bevölkerungsschicht, die den Anlaß oder den Wunsch hat, unternormale Wohnungen aufzusuchen, findet trotz aller Gegenmaßnahmen immer von neuem ihre Ergänzung, wenn auch die Eindämmung der Wohnungsverwahrlosung mit allen Mitteln versucht werden muß. Aus der äußeren Erscheinung auch der schlechtgehaltenen Bezirke sind indes in England keine allgemeinen Rückschlüsse auf das physische Gedeihen der Bevölkerung zu ziehen.

Über den Gesundheitszustand in dem ärmlichen Teil der Arbeiterviertel von London s. die Ausführungen von Alfred Grotjahn, oben S. 209 und über die Verfallsbezirke von Liverpool: Rud. Eberstadt, Techn. Gemeindebl. 20. Mai 1910, S. 52. Zu den beschränkenden Maßnahmen zählt, daß der Zustrom von Einwanderern niedrigerer Kulturstufe durch Abänderung der älteren freisinnigen Einwanderungsgesetzgebung eingedämmt worden ist. Über den Bau von Kleinwohnungen durch die Stadtgemeinden vgl. unten S. 602. — In einer Darlegung der Londoner Wohnungsverhältnisse konnten The Times i. J. 1912 bemerken: „Slums on the large scale have almost disappeared. Plenty of slums remain; but they are small slums and most of them could be effectively dealt with by the local sanitary authorities by better inspection and steadier pressure on the slum-owners to improve their property"; housing problem in London, 6. April 1912. Vgl. dagegen Bericht des Londoner Housing Board vom 28. Aug. 1918. Ein dauernder Stillstand der Wohnungsverwahrlosung kann in den älteren Bezirken aus den oben erörterten Gründen kaum erzielt werden.

In der Kriegszeit haben der starke Rückgang der Wohnungsherstellung und der gesteigerte Wohnungsbedarf die Inanspruchnahme unterwertiger Wohnungen wiederum gefördert, während andererseits unter dem Druck der Wohnungsknappheit das Einschreiten der Behörden gegenüber dem Wohnungsverfall nachgelassen hat. Die Verhandlungen über das Wohnungsgesetz d. J. 1919 haben nachdrücklich auf die eingerissenen Mißstände hingewiesen; der Präsident des Local Government Board Dr. Addison schilderte in seiner Rede vom 7. April 1919 Beispiele unternormaler gesundheitsschädlicher Wohnungen. Namentlich in den Bergwerksbezirken und auf dem Lande haben sich nach den Berichten der Times vom 22. April 1919 ungünstige Verhältnisse entwickelt. Wegen der Landwohnungen s. unten S. 609. Das Wohnungsgesetz von 1919 bringt verschärfte Maßnahmen gegen den Wohnungsverfall.

II. Gesetzgebung und Institutionen. Preisbildung.

§ 132. In der Geschichte des Städtebaues auf dem Festlande kann die Schilderung der neuen Zeit nicht an die älteren Abschnitte anknüpfen; vielmehr hatten wir im System und in den Bauformen einen Bruch der Überlieferung zu verzeichnen. Dagegen ergibt sich uns wenigstens örtlich ein gewisser Fortbestand, insofern sich die geschichtliche Ent-

wicklung in großem Umfang innerhalb der gleichen Städte vollzieht. Unter den Großstädten Deutschlands befinden sich nur wenige, die nicht schon während des Mittelalters eine selbständig hervortretende Stellung hatten, und kaum eine einzige ist zu nennen, die nicht mindestens zu Beginn des 19. Jahrhunderts bereits eine Bedeutung besaß. Von Cöln bis Danzig, von Lübeck bis Nürnberg sind unsere heutigen deutschen Großstädte von altersher die Träger der Stadtgeschichte.

Nach beiden Richtungen zeigt England einen vollständigen Gegensatz. In keinem anderen Lande Westeuropas hat sich die neuzeitliche Gestaltung so vollständig von den Bahnen entfernt, die das Mittelalter dem Handel und dem Gewerbe vorgezeichnet hatte. Städte wie Manchester, Birmingham, Sheffield haben während des Mittelalters nur eine geringe Bedeutung und treten erst zu Beginn der Neuzeit allmählich im Gewerbewesen hervor. Im Gegensatz hierzu sind die meisten der zahlreichen Städte, die als Stapelplätze und Seehäfen in der Güterbewegung des Mittelalters eine Stellung einnahmen — nur London bildet eine Ausnahme — aus dem Gang der neuzeitlichen Entwicklung ausgeschaltet worden. Während dieser völligen örtlichen Verschiebung in der Ausbildung der Städte aber wurde gleichwohl die nationale Überlieferung im Städtebau ohne Unterbrechung und durch die wirtschaftlichen und bevölkerungspolitischen Umwälzungen hindurch gewahrt.

Erst spät erreicht England seine anerkannte Stellung im Städtebau. Die Periode des Mittelalters zeigt hier nicht die Entfaltung und mächtige Ausbreitung der Städte, wie sie das Festland in diesem großen Zeitabschnitt aufzuweisen hat. Die reiche Blüte des Gewerbes und des Städtewesens, die den festländischen Städten unter der selbstverwaltenden Zunft zuteil ward, fehlte in England. Während des Mittelalters war das städtische Gewerbe, trotz der gewerbefördernden Maßnahmen des Königtums, gegenüber dem der kontinentalen Staaten, namentlich Deutschlands, der Niederlande und Nordfrankreichs im Rückstande [1]). Die Entwicklung der Städte bleibt im Mittelalter, wenn auch im einzelnen von großer Bedeutung, eine national beschränkte, wie auch die Teilnahme am Weltverkehr hinter den Städten der vorgenannten Länder zurückstand.

Zu den bemerkenswerten älteren Städten Englands zählt die Stadt Chester, deren Baugeschichte bis in die Römerzeit zurückgeht. Die Altstadt Chester läßt das römische Castrum, dem die Stadt den Namen verdankt, deutlich hervortreten (s. oben S. 25). Der Zug der Mauern folgt noch vollständig dem Verlauf der römischen Umwallung. Die vier Tore stehen an der alten Stelle. Unschwer ist auch in dem Straßen-

1) Vgl. Eberstadt, Ursprung des Zunftwesens, 2. Aufl., München 1915, S. 85.

gerüst die alte Einteilung der Via praetoria und der sie rechtwinkelig schneidenden Via principalis wiederzuerkennen. — Die Abb. 139 zeigt den Zustand des Jahres 1550 (Reproduktion von Hugo Lang & Co.). Die Altstadt, heute von einem Kranz von Außenstädten umgeben, hat indes die alte Umwallung, sowie die alte einheitliche Bauweise der



Abb. 139. Alter Stadtplan von Chester.

Hauptstraßen in der Gegenwart vollständig bewahrt. Ein Teil der Hauptstraßen zeigt die Eigentümlichkeit, daß der in den mittelalterlichen Straßen häufig angebrachte Laubengang sich nicht im Erdgeschoß der Häuser befindet, sondern in der Höhe des ersten Stockwerks angelegt ist.

Auch in der Neuzeit ist für England, trotz bedeutsamer Leistungen im Monumentalbau, zunächst keine besonders hervorzuhebende Entwicklung und kein allgemeiner Einfluß im Gebiet des Städtebaues zu verzeichnen. Während des 16. Jahrhunderts finden sich in England Eingriffe der königlichen Gewalt, die mit den oben S. 62 mitgeteilten Vorschriften übereinstimmen. Wie in Paris, so erweckte auch in London die Bevölkerungszunahme der Hauptstadt damals gewisse Befürchtungen, daß die steigende Anhäufung der Bevölkerung Not an Nahrungsmitteln, Teuerung und Krankheiten hervorrufen könne. Königin Elisabeth erließ in den Jahren 1580 und 1593 Verordnungen, die den Zweck hatten, den Zustrom unbemittelter und armer Personen nach der Hauptstadt einzuschränken. Die Verordnungen verbieten, neue Wohnhäuser in den Städten London und Westminster und deren nächstem Umkreis zu errichten, ausgenommen für wohlhabende Personen. Zugleich wird hierbei das Verbot erlassen, daß ein Haus von mehr als einer Familie bewohnt werde oder daß größere Häuser in einzelne Wohnungen aufgeteilt würden. Die Annahme, daß die Verordnungen dem Schutze des Einfamilienhauses gedient haben, erscheint indes nicht begründet.

Die Verordnung von 1580 stellt fest, daß „eine große Zahl von Menschen dazu gebracht werde, in kleinen Räumlichkeiten zu wohnen, wobei es sich zeigt, daß viele dieser Leute ganz arm sind, ja von Bettel oder schlimmeren Dingen leben; auch daß sie zusammengedrängt sind mit mehreren Familien in einem Haus oder einer Wohnung“. Es wurde demgemäß untersagt „to forbeare from letting or setting, or suffering any more families than one onely to be placed or to inhabite from hence forth in any house that heretofore hath bene inhabited“. Die Verordnung von 1593 bestimmt, daß nur für „inhabitants of the better sort“ neue Wohnhäuser in der Hauptstadt errichtet werden dürfen, und wiederholt das Verbot der Unterteilung der Häuser zu Einzelwohnungen. Ferner werden die Übergriffe auf das öffentliche Land und dessen Aneignung untersagt. Vgl. Cunningham, Growth of english Industry, Bd. II, S. 314 f. — Die beiden Verordnungen haben indes nicht die ihnen in der neueren Literatur untergelegte Bedeutung. Unbehindert bleibt zunächst der Wohnungsneubau für bürgerliche wohlhabende Familien; verboten werden dagegen die Untervermietung benutzter Wohnungen, sowie die Belegung unbewohnter (also schlechter oder untauglicher) Behausungen, mit anderen Worten die Aufnahme der genau gekennzeichneten vermögenslosen Zuwanderer. Nach dem Wortlaut und dem Zusammenhang wird man in diesen Verordnungen kaum eine Maßnahme zum Schutze des Einfamilienhauses, sondern vielmehr, wie bemerkt, einen Versuch der Abwehr gegen die Zuwanderung unbemittelter oder unerwünschter Volksteile zu erblicken haben. Vgl. die Kleindruckstelle oben S. 62.

Ein geschlossenes System des landesfürstlichen Städtebaues, wie wir es oben S. 61 f. darstellten, hat England bei der Verschiedenheit der politischen und volkswirtschaftlichen Voraussetzungen nicht gekannt;

die neuen Lehren des Städtebaues wurden indes in England wie in anderen Ländern von Baukünstlern und Schriftstellern übernommen. Englische Baumeister wanderten im 16. Jahrhundert nach Italien und brachten von da die neue Baukunst mit. Während des 17. Jahrhunderts gab der große Brand von London (i. J. 1666) Sir Christopher Wren Gelegenheit, für das den Hauptteil der heutigen City umfassende Gebiet einen allgemeinen Bebauungsplan zu entwerfen, der den oben S. 63f erörterten Lehren entspricht — geometrische Anlage, Strahlensystem der Straßen, Baublockfiguren —, indes nicht zur Ausführung gelangte.

Zu den ersten englischen Baumeistern, die in Italien die neue Baukunst studierten und sich in der damals üblichen Weise schriftstellerisch betätigten, zählt John Shute, Paynter and Archytecte, der i. J. 1563 ein Lehrbuch der Architektur mit der schulmäßigen Darstellung des Kanons der fünf Säulenordnungen herausgab (Neudruck von L. Weaver, London 1912).

Erst im 18. Jahrhundert ändert sich das Verhältnis und der Umschwung zum Vorteil Englands tritt ein. Während seit der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts der Einfluß Englands in den Künsten und Wissenschaften, wie in der Technik sich stetig steigerte, erfolgte zugleich ein bedeutsamer Aufstieg in der englischen Städtebaukunst, die allmählich in der Wertung der Zeitgenossen eine bevorzugte Stelle einnahm. Der englische Städtebau jener Zeit brachte namentlich zwei Grundsätze zur Geltung: die systematische Hereinziehung von Grünflächen in die Stadtanlage (Squares, Parks); die einheitliche Fassadengestaltung ganzer Straßenzüge und Baublöcke von privaten Gebäuden, denen vielfach eine künstlerische Wirkung verliehen wurde.

Seit der Mitte des 18. Jahrhunderts wirkten Robert Adam (London), James Craig (Edinburgh), Burton and Nash. Zu großem Ansehen gelangten die in Bath (durch John Wood und Sohn u. a.) ausgeführten einheitlichen Straßenanlagen, die der Italiener Marulli schlechthin als vorbildlich bezeichnete, „bewundernswert durch die Regelmäßigkeit der Plätze und Straßen und die Schönheit der Gebäude". Über die Beurteilung des englischen Städtebaues zu Ende des 18. Jahrhunderts und die Verdrängung der ehemals führenden Anschauungen vgl. Eberstadt, Zeitschr. „Kunst und Künstler", Juni- und Juliheft 1916.

§ 133. Träger und Auftraggeber des während des 18. Jahrhunderts ausgebildeten englischen Städtebaues waren vorzugsweise die hochadeligen Grundherren, denen in dem Gebiet der damaligen Stadterweiterung die zusammenhängenden Geländeflächen zugehörten, während für den städtischen Wohnungsbedarf vornehmlich die bürgerlichen und großen Wohnungen in Betracht kamen. Mit dem Ablauf des 18. Jahrhunderts

treten unter den oben S. 75 geschilderten Verhältnissen veränderte Voraussetzungen ein. Der Massenbedarf für die von der neuen Großindustrie herangezogenen Arbeiterscharen erforderte die unternehmermäßige Herstellung der Wohnungen und — bei einem durch ein Jahrhundert fortwährend gesteigerten Wachstum — den Aufbau völlig neuer Industriezentren und Großstädte.

Die Bevölkerungsbewegung und damit die Aufgaben des Städtebaues ergeben sich im allgemeinen aus der folgenden Zusammenstellung:

Tabelle 37.

Bevölkerungsverteilung in England und Wales von 1801—1891[1]).

	1801	1851	1891
Bevölkerung in Städten mit mehr als 5000 Einwohnern	2 314 515	8 028 011	19 763 264
Bevölkerung in Städten mit weniger als 5000 Einwohnern und auf dem Lande	6 578 021	9 899 598	9 239 261
Insgesamt	8 892 536	17 927 609	29 002 525

Im Jahre 1801 wohnt nur ein Viertel der Bevölkerung in Städten mit mehr als 5000 Einwohnern. In den nächsten 50 Jahren hat sich diese städtische Bevölkerung auf nahezu die vierfache Zahl gehoben, während zugleich auch die ländliche Bevölkerung noch um die Hälfte gestiegen ist. Wenn darnach prozentual die stärksten Veränderungen von 1801—1851 entstehen — Anwachsen der städtischen Bevölkerung auf das $3^1/_2$fache — zeigt der Abschnitt 1851—1891 in absoluten Ziffern die größte Zunahme; in diesem Zeitraum von vier Jahrzehnten war in den Städten ein Bevölkerungszuwachs von nahezu 12 Millionen Menschen neu unterzubringen.

Tabelle 38.

Prozentuale Verteilung der Bevölkerung in England und Wales von 1801—1891.

Jahr	London	Andere Großstädte mit mehr als 100000 Einw.	Städte von 20—100 000 Einwohnern	Insgesamt Städte mit mehr als 20000 Einw.	Städtische Bezirke	Ländl. Bezirke
1801	9,73	0,00	7,20	16,94		
1831	10,64	5,71	8,70	25,05		
1851	13,18	9,40	12,42	35,00	50,08	49,92
1871	14,33	11,50	16,20	42,00	61,80	38,20
1891	14,52	17,30	21,76	53,58	72,05	27,95

1) Aus A. F. Weber, The Growth of Cities in the XIX century, New York and London 1899, S. 43.

Großstädte sind 1801, außer London, überhaupt nicht vorhanden. Während 1801 die Städte mit mehr als 20000 Einwohnern erst 17 % der Bevölkerung umfassen, ist der Prozentanteil bis 1851 auf 35 % gestiegen, wobei in diesen Jahren noch etwa ein Gleichstand zwischen städtischer und ländlicher Bevölkerung erhalten geblieben ist. Die folgenden Zählperioden kennzeichnen sich durch das rasche Anwachsen der größeren und Großstädte und das Zurückweichen des Anteils der ländlichen Bevölkerung, bis ein Verhältnis zwischen Stadt und Land von 72 % zu 28 % erreicht wird.

Unter dieser vollständigen Umwälzung der Besiedelungsverhältnisse und der oben S. 583 erwähnten Verschiebung in der Städtebildung blieb gleichwohl in den völlig neu entstehenden Wohngebieten, wenn auch unter städtebaulichen Mängeln, die überlieferte Hausform des Einfamilienhauses erhalten. Von 1801—1851, dem Abschnitt des prozentual stärksten städtischen Wachstums, geht die Zahl der auf ein Grundstück entfallenden Wohnungen zurück. Nach einem vorübergehenden Ansteigen während des Zeitraums 1851/61 — es waren die Jahre, in denen das sogenannte model-dwelling, ein mehrgeschossiges Vielwohnungshaus, nach den in Frankreich empfangenen Anregungen in den englischen Großstädten eine kurze Zeit des Beifalls erlebte — sinkt die Wohnungsdichte stetig und ist i. J. 1901 niedriger als 100 Jahre zuvor. Die Zahl der auf ein bewohntes Grundstück entfallenden Wohnungen ergibt während des Zeitabschnitts von 1801—1911 folgende Reihe, die den Gegensatz zu den meisten anderen Ländern in der Zeit der größten bevölkerungstechnischen Umwälzungen kennzeichnet:

Familien auf	1801	1811	1821	1831	1851	1861	1871	1881	1901	1911
1 bewohnt. Haus	1,20	1,19	1,19	1,17	1,13	1,20	1,19	1,17	1,12	1,12

Aus den Einzelheiten des Zeitabschnitts sei bemerkt, daß die Gesamtzahl der bewohnten Häuser von 1 870 476 i. J. 1801 auf 2 866 595 i. J. 1831 stieg, ein Zuwachs von 1 Mill. Gebäuden oder 50 % in drei Jahrzehnten. Als eine der Ursachen für die Beibehaltung des Kleinhauses wird in älteren Schriften die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts bestehende Fenstersteuer erwähnt, die die Kleinhäuser mit nicht mehr als sieben Fenstern freiließ (Meidinger, Das britische Reich in Europa, Leipzig 1851, S. 72, der auch auf den Zoll auf Hausbalken und die baupolizeiliche Beschränkung der Bauhöhe als Hemmungen für die Errichtung großer Hausformen hinweist). Indes hat die Befreiung von der Fenstersteuer nur die Bedeutung einer Begünstigung der Geringstwohnung; der Gesamtverlauf der Entwicklung wurde hierdurch nicht bestimmt.

§ 134. Inmitten der Neugestaltung der städtischen Bauweise schuf England seine Gesetzgebung über Wohnungswesen und Städtebau.

Wir können in der Entwicklung der neueren englischen Wohnungsgesetzgebung drei Zeitabschnitte unterscheiden:

1. Übergangszeit 1800—1840. Mit dem Einsetzen des neuen Industrialismus hatten sich zu Anfang des 19. Jahrhunderts unter den Arbeitermassen allgemein ungünstige Zustände herausgebildet. Fabrikelend, ungenügende Löhne, Ausnutzung der menschlichen Arbeitskraft, Ausbeutung der Frauen- und Kinderarbeit zählten zu den Mißständen jener Tage. Eine physische Verschlechterung der Rasse war eingetreten; literarische Schilderungen und amtliche Erhebungen gaben ein schlimmes Bild der damaligen Verhältnisse in der Industrie. Unter dem Eindruck dieser Berichte schritt England seit den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts zu seinem Werk der Industrie- und Fabrikgesetzgebung, die für den sozialen Aufstieg der breiten Volksschichten grundlegend wurde.

Im Zusammenhang mit dieser nationalen Gewerbe- und Arbeiterpolitik entwickelte sich weiterhin die Wohnungspolitik. Durch Erörterungen im Parlament, in der Presse, in literarischen Veröffentlichungen wurde der schlimme Zustand des Arbeiterwohnungswesens bekannt; der Ausbruch der Epidemien 1830/32 trat hinzu, um die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Gefahren der Vernachlässigung des Städtebaues zu lenken[1]). Im Jahre 1844 wurde auf Veranlassung von Sir Robert Peel eine Kommission niedergesetzt zur Untersuchung der Wohnungszustände in den großen Städten. Nach der gesundheitlichen Seite wurden die ungünstigsten Verhältnisse festgestellt. Typhus und andere ansteckende Krankheiten fanden den besten Nährboden in den Städten, denen, wie oben bemerkt, die Anlagen für die Reinhaltung der rasch angewachsenen und dicht bevölkerten Bezirke noch fehlten. Die Reformvorschläge der Kommission betrafen deshalb insbesondere das hygienische Gebiet; Wasserversorgung, Kanalisation und Straßenanlegung zu ordnen, erschien als die dringendste Aufgabe, deren allgemeine Durchführung in den Großstädten dem neuen Abschnitt des Städtebaues vorbehalten war und in England zuerst systematisch in Angriff genommen wurde.

2. Gesetzgebung über Hygiene und Wohnungsbau; 1848 bis 1890. Im Jahre 1848 wurde der bedeutsame Public Health Act erlassen, der die Sanierung der Städte zum Gegenstand hatte. Wenige Jahre später wurde dann der Grundstein gelegt zu der englischen Wohnungsgesetzgebung, die sich mit den Hausbauten befaßte. Seitdem sind in England zwei Gebiete der wohnungspolitischen Gesetzgebung gleichmäßig fortentwickelt worden: 1. die öffentliche Hygiene, die die Durchführung der gesundheitlichen Anforderungen in der Stadtanlage umfaßt; 2. die Regelung des Bauwesens, die die befriedigende Gestaltung der bürgerlichen Wohnweise zum Gegenstand hat. Zwischen beiden Gebieten wurde der engste Zusammenhang gewahrt, so daß die neuen hygienischen Einrichtungen verbunden waren mit stetigen Fortschritten im Wohnungswesen. Den Gegensatz hierzu finden wir in den festländischen Staaten, in denen die Nachahmung der drei Errungenschaften der Städtehygiene, Straßenpflasterung, Wasserleitung

1) Auf die Verhältnisse in der Unterkunft der Arbeiter hatte schon 1795 eine Schrift von Dr. Aikin hingewiesen; s. Cunningham, a. a. O. Bd. III, S. 807.

und Kanalisation, zusammenfiel mit der Einführung des „Kultus der Straße", der Stockwerkshäufung und der Mietskaserne und zu einer ungünstigen Entwicklung des Wohnungswesens und des Städtebaues führte.

Die wichtigsten der nach 1848 ergangenen Gesetze und Maßnahmen sind: der neue Public Health Act von 1875 und die anschließenden Musterbauordnungen des Local Government Board von 1877 nebst Ergänzungen vom Jahre 1890; der Lord Shaftesburys Act von 1851 (über die Erbauung von Wohn- und Unterkunftshäusern); der Torrens-Act von 1869 (Artizans und Labourers dwellings Act, über die Instandhaltung und eventuelle Niederlegung von Wohngebäuden; der Cross-Act von 1875 (über die Säuberung und eventuelle Niederlegung verwahrloster Häusergruppen oder Bezirke); der Local Government Act von 1888, Einsetzung des London County Council (L. C. C.). Nachdem zahlreiche Zusätze zu den verschiedenen Gesetzen ergangen waren, brachte das Jahr 1890 den Abschluß der Entwicklung dieses Abschnitts, indem in einem Hauptgesetz, dem Housing of the Working Classes Act, die bisher erlassenen Einzelgesetze zusammengefaßt und wesentlich erweitert wurden.

3. Neuere Siedelungs- und Städtebaugesetze. Der erste unter den zuvor betrachteten Abschnitten hatte die Wohnungsherstellung in der Hauptsache dem privaten Interesse anheimgegeben; der zweite Abschnitt schuf die notwendigen gesundheitlichen Einrichtungen und Regelungen des Bauwesens, überließ im übrigen aber die Stadterweiterung im wesentlichen der privaten Unternehmung. Ein allgemeines behördliches Recht der Aufstellung von Bebauungsplänen fehlte in England. Der einzelne Grundbesitzer reicht seinen Bebauungsplan für das von ihm aufzuschließende Gelände bei der Behörde ein, die den Plan mit Rücksicht auf die landesgesetzlichen und ortsstatutarischen Bestimmungen prüft (Straßenbreiten, Anschluß an die bestehenden Verkehrswege, Entwässerung, Einhaltung der hygienischen Vorschriften). Hinsichtlich der Art der Aufteilung des Geländes selbst war dagegen dem Grundbesitzer im wesentlichen volle Freiheit gelassen. Aus zwei Richtungen wurde auf eine Fortbildung des geltenden Rechts hingewirkt. Die neueren Anlagen von Arbeitgebern und die Gartenstadtbewegung hatten die Bedeutung der Planmäßigkeit im Siedelungswesen gezeigt; s. oben S. 481. Eine Reihe von Wohnungspolitikern, namentlich T. C. Horsfall, verwies ferner auf die Vorteile, die das deutsche Recht der Planaufstellung für die städtische Entwicklung bieten würde. Im Dezember 1909 kam unter John Burns, damaligem Präsidenten des Local Government Board, das gewünschte Städtebaugesetz zustande, das das behördliche Recht der Planlegung einführt und die Möglichkeit gibt, größere Geländeflächen einheitlich nach sozialen, hygienischen und künstlerischen Gesichtspunkten aufzuteilen.

Während die Städtebaureform in England die aus der seitherigen Regellosigkeit der städtischen Ausbreitung entspringenden Mängel beseitigen will, sollen gleichwohl die wirtschaftlichen und bautechnischen Vorteile der Eigenparzellierung durch die Grundbesitzer erhalten bleiben. Die neueingeführte planmäßige Leitung der Stadtanlage soll ein Mittel bieten, um zu günstigeren Formen der städtischen Ansiedelung zu gelangen. Nicht das Recht, Baufluchtlinien festzustellen, sondern die

sozialpolitische Handhabung der gesamten Planlegung wird hierbei angestrebt.

Für Siedelungszwecke ermächtigt das Kleinhaus-Erwerbsgesetz 1899 die Gemeinden, Darlehen bis zu vier Fünfteln des Kaufpreises eines Grundstücks zu gewähren, eine Befugnis, die das L. C. C. nach einem Gesetz von 1912 dahin erweitert hat, daß dem Erwerber eines Kleinhauses ein Besitzrecht auf 99 Jahre gegen Anzahlung von 5 £ und Tilgung des Erwerbspreises durch Abzahlungen in 15—25 Jahren übertragen wird (Denkschrift 1913, S. 29). Weitere Ergänzungsgesetze betreffen den Erwerb von Kleingrundstücken durch langfristige Pacht, sowie die Förderung der Ansiedelung auf dem flachen Lande; s. unten.

Nach Kriegsbeendigung hatte die Regierung im November 1918 ihren Entschluß kundgegeben, wohnungspolitische Reformen großen Umfangs durchzuführen, als deren hauptsächliche Ziele galten: beschleunigte Herstellung von Volkswohnungen, erleichterte Beschaffung von Bau- und Siedelungsgelände, sowie Beseitigung von Mißständen in den älteren Verfallswohnungen. Auf Grund dieses Programmes wurde am 7. April 1919 die Vorlage eines Wohnungsgesetzes eingebracht, die nach längeren Verhandlungen am 31. Juli 1919 die königliche Genehmigung erhielt. Die wichtigsten Bestimmungen lassen sich dahin zusammenfassen:

1. Jede Kommunalverwaltung hat bei nachgewiesenem, örtlichem Wohnungsbedarf eine Bauvorlage (scheme) für die Errichtung von Volkswohnungen aufzustellen. Gegen säumige Verwaltungen ist seitens der Zentralbehörde (Ortsverwaltungsamt) einzuschreiten.

2. Zur Deckung der in Ausführung der Bauvorlagen entstehenden jährlichen Aufwendungen hat die Ortsverwaltung eine örtliche Steuer von 1 d. auf 1 £ (= 3 v. T.) des steuerbaren Einkommens zu erheben. Der den Ertrag dieser Steuer übersteigende Verlust wird zunächst für die Dauer von 7 Jahren seitens des Staates übernommen. Wenn nach Ablauf der siebenjährigen Frist die von der Gemeinde errichteten Bauten die Aufwendungen nicht voll decken, so trägt der Staat den Verlust weiter bis zur Tilgung der von der Gemeinde für den Wohnungsbau aufgenommenen Darlehen.

3. Gemeinnützige Bauvereinigungen und Wohnungsstiftungen erhalten Beihülfen in Höhe von 30 % der Auslagen, die für die Verzinsung und Tilgung der zum Zweck von Hausbauten aufgenommenen Darlehen erforderlich sind.

4. Für den Erwerb von Bau- und Siedelungsgelände, für die Durchführung von Sanierungen und die Beseitigung von Verfallsbezirken werden erleichternde Vorschriften gegeben.

Die Einzelheiten der Durchführung des Gesetzes, das sich nach Entstehung und Inhalt als eine Maßnahme der Kriegs- und Übergangswirtschaft darstellt, sind im Zusammenhang Anhang II, § 164 f. zu besprechen.

§ 135. Das Hauptgebiet der obrigkeitlichen Anordnung im Wohnungswesen ist das der Baupolizei und der Hygiene. Den Aus-

gangspunkt der baupolizeilichen Regelung bildet das Einfamilienhaus, das als die normale Wohnform angesehen wird; für größere Hausformen werden dann Erschwerungen festgesetzt.

Der Artikel 158 des Gesundheitsgesetzes vom Jahre 1875 überträgt den örtlichen Verwaltungsbehörden die Befugnis, Bauordnungen zu erlassen zur Regelung von vier Gebieten: 1. die Höhenlage, Breite, Befestigung und Kanalisation der Straßen, 2. Vorschriften über die Mauerstärken, die Standfestigkeit, Feuersicherheit und gesundheitliche Anlage der Häuser; 3. Freiflächen an einzelnen Gebäuden; 4. gesundheitspolizeiliche Bestimmungen über die Benutzung und Anlage von Gebäuden. Durch das Ergänzungsgesetz von 1890 ist noch eine Reihe von Einzelheiten aus dem Gebiete der Baupolizei (Zimmerhöhe und ähnliches) hinzugefügt worden. Auf Grund dieser Bestimmungen hat die Zentralbehörde des „Local Government Board" allgemeine Mustersatzungen ausgearbeitet, sogenannte „Model bye-laws", die in unserem Sinne als Landesbauordnung gelten können; sie enthalten die Mindestanforderungen der Verwaltung und können durch örtliche Statuten Ergänzung finden.

Das Städtebaugesetz vom 3. Dez. 1909 hatte die wichtige Bestimmung gebracht, daß bei der Feststellung der Bebauungspläne allgemeine Vorschriften erlassen werden können über die Baudichte und die Gebäudehöhe. Das Wohnungsgesetz von 1919 erweitert die Vorschrift dahin, daß bei Neuplanungen stets die durchschnittliche Zahl der Wohngebäude für 1 acre (= 0,40 ha) festzusetzen ist. Die Regelung der Baudichte erfolgt in den Neubaubezirken allgemein in der Weise, daß die Zahl der Wohngebäude, die auf 1 acre errichtet werden dürfen, vorgeschrieben wird. Als engräumig gilt die Bebauung mit 40 Kleinhäusern, als zuträglich 20 Häuser, als weiträumige oder gartenstadtmäßige Anlage 10 Häuser auf 1 acre; Aldrigde, Town Planning (Berechnungen von Shawcross), S. 391 f. — Vgl. hierzu § 147, S. 639. Bei dieser Regelung ist die Verschiedenheit der Bausysteme zu beachten. Baudichte und Wohndichte sind verschiedene Begriffe. Unter dem System der Stockwerkshäufung würde die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von „Wohngebäuden auf das acre" keineswegs zu einer befriedigenden Wohnweise führen; s. die Angaben über Verschwendung von Bauland und Zusammendrängung der Wohnbevölkerung, oben S. 165, 176, 177, 257 und 571. Nach den Mitteilungen von Biel, Gartenstadtbewegung, haben trotz der Stockwerkshäufung nur wenige deutsche Großstädte, nämlich Berlin, Hamburg, Breslau, eine größere Bevölkerungsdichte pro Hektar, als selbst die Kleinhaussiedelungen der Gartenstädte und Gartenvorstädte, infolge des oben S. 165 erörterten fehlerhaften Verhältnisses. Für die Regelung in England ist dagegen Voraussetzung, daß in den Wohnbezirken nur Einfamilienhäuser gebaut werden, so daß die Beschränkung der Zahl der Wohngebäude auf 1 acre der Begrenzung der Anzahl von Wohnungen gleichkommt.

Völlig verschieden von den festländischen Einrichtungen sind die Organisationen auf dem Gebiete des Realkredits; als hauptsächlichste Gegensätze sind zu bezeichnen: kein Grundbuch nach deutschem Muster — von einem neueren örtlich beschränkten und auf starken Widerstand

stoßenden Versuch abgesehen; keine Hypothekenbanken nach festländischem Vorbild; geringer Kapitalbedarf für spekulative Zwecke und somit bisher reichliche und billige Kapitalzufuhr für produktive Zwecke. Das Kapital wird dem Boden in England in der Hauptsache als Produktivkapital oder Meliorationskapital zugeführt, d. h. zur Schaffung neuer materieller Werte. Eine Belastung des Bodens zu 90 bis 96 % der künstlich aufgetriebenen Werte ist den englischen Verhältnissen fremd. Ebensowenig besteht dort im allgemeinen eine dauernde, unablösbare Verschuldung für Wohngebäude.

Über das Verhältnis von Hausform und Kapitalbedarf s. oben S. 415 f. Für die Beschaffung von Realkredit kommen insbesondere in Betracht: private Geldgeber, vorzugsweise durch die Vermittelung der Solicitors, die in allen mit dem Bodenkredit verbundenen Geschäften eine bevorzugte Stellung einnehmen; die zahlreichen Buildingsocieties, unter denen in England nicht Baugenossenschaften zu verstehen sind, sondern Baukreditgesellschaften, die das Kapital zum Häuserbau vorstrecken und auf jährliche Tilgung der hypothekarischen Schuld halten (s. oben S. 550); endlich Banken und Versicherungsgesellschaften.

Eine übermäßige hypothekarische Gebäudeverschuldung besteht in England bemerkenswerterweise nur bei solchen Grundstücken, auf denen eine allgemeine Schankgerechtigkeit ruht, sogenannte „licensed public houses". Auf diese Schankstätten werden von den am Ausschank beteiligten Brauereien und Destillationen, die sich hierdurch den einträglichen Absatz sichern wollen, ferner mitunter auch von Banken, hypothekarische Darlehen in großen Beträgen gegeben. Es verdient eine Hervorhebung, daß bei dieser Überbelastung wiederum nur der Wert eines behördlichen Aktes — hier der Schankkonzession — den Grundstückswert ausmacht und in der Hypothek bezahlt wird. Mit dem Hausbau und dem Wohnungswesen hat die Verschuldung der Schankstätten nichts zu tun.

Seit Einführung der neuen Bodenbesteuerung (1910) wird über eine Abneigung des Kapitals gegen Anlage in Boden- und Häuserwerten geklagt. „Die Rechtsanwälte (Solicitors, als Besorger von Vermögensverwaltungen tätig) haben vielfach gefunden, daß der unter der Steuerabschätzung erklärte Wert vom Grundeigentum geringer ist als der seitens der Geldgeber dargeliehene Betrag und haben eine Herabsetzung der Hypothek verlangt. Die Hausbesitzer waren indes mangels hinreichender Sicherheit nicht in der Lage, den erforderlichen Betrag zu beschaffen. Die mittelbare Folge hiervon war, daß die Vermögensverwalter den Kapitalbesitzern den Rat gaben, andere Anlage als Hausbesitz zu wählen"; Aldrigde, Town planning, 1915, S. 434.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine geschäftsmäßige Auftreibung des Bodenpreises in den früher erörterten Formen mit ihren Hilfsmitteln der Taxierung, der Hypothekenspekulation und des Baustellenhandels unmöglich und unbekannt. Der Bodenpreis zeigt die oben S. 101 f. besprochene Gestaltung, die in England etwa ein Sechstel bis ein Zehntel des in Deutschland üblichen Baustellenpreises aufweist, in vollem Gegensatz zu den a. a. O. erwähnten, natürlichen volkswirtschaftlichen Voraus-

setzungen. Der niedrige Bodenpreis ermöglicht die Wahl und die Beibehaltung der günstigsten Bauformen.

Im Jahre 1910 wurde unter der Verwaltung von Lloyd George eine neue Besteuerung des Bodens eingeführt, die folgende Abgaben umfaßt: 1. increment value duty, Wertzuwachssteuer, 20% von dem reinen Wertzuwachs bei Geländeverkäufen; Ertrag i. J. 1913 465 080 M.; 2. Reversion duty, Heimfallabgabe, 10% der Wertsteigerung, die der Grundbesitzer bei dem Erlöschen und der Erneuerung eines Bodenpachtvertrages erzielt; Ertrag 1913 1 417 560 M.; 3. undevelopped land duty, Abgabe von unerschlossenem Gelände, $^1/_2$ penny jährlich für je 1 £ Bodenwert (s. unten § 154, Kolonialländer), Ertrag 1913 2 585 960 M.; 4. Mineral rights duty, Bergwerksabgabe, Ertrag 1913 24 689 660 M. Bei der Abgabe von unerschlossenem Gelände werden Steuerbefreiungen in einer großen Anzahl von Fällen gewährt; die wichtigsten Befreiungen sind für: 1. Gelände im Werte von weniger als 50 £ per acre (= 25 Pf. für den Quadratmeter). Landwirtschaftlich genutzter Boden ist der Besteuerung nur dann unterworfen, wenn und insoweit der Baustellenwert des Geländes den landwirtschaftlichen Wert übersteigt. 2. Öffentliche Gärten und Freiflächen. 3. Private Freiflächen, zu denen der Öffentlichkeit genügender Zutritt gewährt wird. 4. Zubehör zu Hausgärten. 5. Spiel- und Erholungsplätze, auch im Privatbesitz, die diesem Zweck dauernd dienen. — Als „Erschließung des Geländes" ist anzusehen die Anlage von Straßen, Wegen, Kanalisationseinrichtungen usw. Doch kann 10 Jahre nach erfolgter Straßenanlage das Gelände im Falle der Nichtbebauung gleich unerschlossenem als steuerpflichtig erklärt werden. Zu den Grundsätzen der Zuwachssteuer vgl. Handb., 2. Aufl., S. 431 und meinen Aufsatz „The problems of town development", Contemporary Review, Dezember 1909, S. 660f.

Für den Zweck der Steuererhebung wurde in den Jahren 1911/14 eine Schätzung des gesamten Grundbesitzes des Königreichs vorgenommen, die bis 1913 einen Aufwand von 27,86 Mill. M. (Gesamtansatz 40 Mill. M.) verursachte. Auf den Einwand des geringen Reinertrags der neuen Steuern entgegnete die Regierung, daß ein größeres sofortiges Erträgnis nicht vorausgesetzt wurde, obwohl bereits bei den Erbschaftssteuern ein unmittelbares Mehraufkommen in bedeutender Höhe infolge der Bodenabschätzung eingetreten sei. Erst nach dem Abschluß der Schätzungsarbeiten sei eine Erhöhung der Einkünfte zu erwarten; Bernhard Mallet, British Budgets, London 1913, S. 336.

Nach Kriegsabschluß hat in Fachkreisen eine lebhafte Bewegung gegen die durch das Finanzgesetz von 1910 verfügte Besteuerung des Bodens eingesetzt. Es wird darauf hingewiesen, daß das Gesetz die unternehmermäßige Geländeerschließung zum Erliegen gebracht und die für die private Bautätigkeit unentbehrliche Marktversorgung und Bereitstellung von Baustellen unterbunden habe. Der Rückgang der privaten Parzellierungstätigkeit hat einen Rückgang der Bauunternehmung zur unmittelbaren Folge. Bei der anerkannten Notwendigkeit der Belebung der Bautätigkeit wird seitens der Beteiligten die Aufhebung oder Abänderung des Finanzaktes von 1910 als erforderlich bezeichnet.

Die im September 1917 von Fachleuten des Boden- und Baugeschäfts einberufene Wohnungskonferenz war in der Lage, folgende amtliche Ziffern der Bautätigkeit für die 40 größten Gemeinden von England und Wales mitzuteilen:

Gesamtzahl der von 1900—1916 errichteten Häuser: 354 643
darunter durch öffentliche Verbände erbaut: 6 635
Anteil der privaten Bautätigkeit somit 98,13 %.

Im jährlichen Durchschnitt wurden erbaut:

1900—1906	1907—1910	1911—1914
32 400	23 697	13 780 Häuser.

Die Zahlen zeigen die überragende Bedeutung der privaten unternehmermäßigen Bautätigkeit und den Rückgang nach dem Erlaß des Finanzaktes. Zufolge der in den Times vom 23. Mai 1919 veröffentlichten Angaben war die Gesamtzahl der errichteten Gebäude von 127 601 i. J. 1902, 114 420 i. J. 1909 auf 48 899 i. J. 1910 gesunken. Der Rückgang des privaten Wohnungsbaues nach 1910 ist somit in beiden Ziffernreihen augenfällig. — Während der Kriegsjahre war, bei der Stillegung der privaten Bauunternehmung, die Wirkung der Besteuerung auf diesem Gebiete nicht fühlbar. Mit der Wiederaufnahme der Bautätigkeit macht sich der Widerstand gegen den Finanzakt geltend, dem nachgesagt wird, daß er seine Ziele nach jeder Richtung verfehlt habe. —

Die Institutionen, auf denen das Wohnungswesen beruht, sind in England von Anfang bis Ende denen der Länder der Stockwerkshäufung und des hohen Bodenpreises entgegengesetzt; das Ergebnis ist demgemäß auf allen Gebieten das entgegengesetzte, obwohl die Vorbedingungen der neueren Entwicklung, wie bemerkt, allgemein die gleichen sind. Zur Erklärung der abweichenden Gestaltung des Wohnungswesens wird in der deutschen Literatur auch das Klima herangezogen. Es braucht heute kaum mehr gesagt zu werden, daß der Hinweis unzutreffend ist. Das Dreifensterhaus war in Deutschland bis in die 60er Jahre des 19. Jahrhunderts allgemein, und ist an vielen Orten noch heute die vorherrschende Bauform für die Kleinwohnung; s. hier oben S. 80, 172, 176, 178, 315 und 491. An der Verdrängung des Kleinhauses in Deutschland ist das Klima ebenso unschuldig wie an der Erhaltung der Hausform in Belgien, Holland und England.

III. Die Bautätigkeit.

§ 136. Die Entwicklung des Wohnungswesens in England, soweit sie der privatgewerblichen Tätigkeit obliegt, ist das Werk der Spekulation; jedoch nicht der die Bodenpreise auftreibenden Wertspekulation, sondern das Werk der ihr entgegengesetzten Handelsspekulation, die das Risiko und die Arbeit der Marktversorgung übernimmt, Gegensätze,' die wir zuvor oben S. 97 f. und später kennen lernten. Träger der Bautätigkeit ist bei der vollständig gegensätzlichen Gestaltung der Baulandpreise (oben S. 101), nicht eine die Aufblähung des Bodenwertes

betreibende Bodenspekulation, sondern ein selbständiges, allerdings spekulativ geleitetes Baugewerbe.

Der Bauunternehmer, in Deutschland der Handlanger des Bodenspekulanten, ist in England ein zwar kreditbedürftiger, im übrigen aber unabhängiger Geschäftsmann. Mit der Aufbringung des Kapitals für den Boden — in Deutschland der Hauptpunkt — hat der Bauunternehmer bei dem allgemein üblichen System der Bodenpacht (Leasehold) überhaupt nichts zu tun. Schon hierdurch wird die Funktion des Baugewerbes eine vollständig verschiedene von den oben S. 137f. und S. 390f. geschilderten Verhältnissen. Bei dem englischen Flachbau ergeben die Baustellenpreise überdies einen Betrag, der auch bei „Freehold" unschwierig zu beschaffen ist. Das Baugewerbe ist demgemäß ein kapitalistischer Betrieb, der den allgemeinen Konjunkturschwankungen unterliegt wie jedes andere Gewerbe, im übrigen seinen aber durch die wirtschaftlichen Verhältnisse bestimmten Gang geht und keineswegs vollends sich in Zuckungen und im offenen Gegensatz zu der allgemeinen Wirtschaftslage bewegt (oben S. 192 und 399).

Vgl. hierzu Shadwell, Industrial Efficiency, Tom. II, p. 186: „Außerhalb von London und einigen wenigen anderen besonderen Örtlichkeiten ist das Problem der Anzahl der Wohnungen nicht dringlich, und in den meisten Provinzstädten besteht es überhaupt nicht; das Angebot ist beinahe ausreichend und wird es immer mehr. Und selbst in London ist die dringliche Schwierigkeit beschränkt auf das innere Gebiet; außerhalb, in Greater London, wohnen die Arbeiterklassen ebenso in Einzelhäusern wie anderswo, und das Angebot hält gut Schritt mit der Nachfrage. Ich habe während der letzten 15 Jahre die Erbauung von vielen Hunderten von Kilometern von Straßen an der nördlichen und östlichen Peripherie beobachtet, die ausschließlich aus solchen Häusern bestehen. Wir haben nichts, was mit der Wohnungsnot zu vergleichen ist, die in Deutschland herrscht, und die verhältnismäßig niedrigen Mieten in England sind ein Ergebnis dieses verhältnismäßig reichlichen Angebots." Zitiert von Horsfall, Ztschr. f. Wgsw. 1906, Bd. IV, S. 241.

Der Boden ist in den Mittelstädten und in den für die Kleinwohnungen hauptsächlich in Betracht kommenden Außenbezirken und Vororten der Großstädte allgemein als Freehold (unserem unbeschränkten Eigentum entsprechend) zu haben. Von den großstädtischen spekulativen Bauunternehmern wird jedoch der Kapitalersparnis wegen die Form der Baupacht — Leasehold, ähnlich unserem Erbbaurecht — vorgezogen, auch wenn der Boden als Freehold erhältlich ist.

„Lease" (von dem normännisch-französischen laisser = überlassen) ist im Grundstücksverkehr ein Vertrag, durch den der Grundbesitzer die Nutzung eines Grundstücks auf eine zeitlich begrenzte Dauer — also nicht endgültig und immerwährend — überträgt. Bei der Überlassung unbebauten Bodens zum Zwecke des Häuserbaues beträgt die Zeitdauer der

„Lease“ heute meist 99 Jahre; sogenannte building-lease. Diese befristete Veräußerung durch Zeitpacht wird insbesondere bei der Verwendung für städtische Baustellen gewählt; einmal geschieht dies — wie allgemein bekannt — bei großen Grundherren und Korporationen zum Zwecke der dauernden Festhaltung des Grundeigentums; ferner aber auch bei kleinerem und mittlerem Grundbesitz, weil die Baupacht in Großstädten die Vorzüge der leichteren Verkehrsfähigkeit und des geringeren Kapitalbedarfs bietet. Im allgemeinen läßt sich sagen, daß in der Großstadt, insbesondere in London, die Verwendung des Bodens in der Form der „Leasehold“ vorwiegt, während dagegen in den Mittel- und Kleinstädten und auch in den großstädtischen Außenbezirken vielfach die Veräußerung als „Freehold“ erfolgt.

Daß der Boden in England oder auch nur in London in den Händen von Stiftungen und einiger Familien des Hochadels sei, ist nicht zutreffend, scheint aber eine bei deutschen Schriftstellern kaum ausrottbare Vorstellung zu bilden. Gebundenes Eigentum findet sich vielfach, wenn auch nicht ausschließlich in Inner-London. Für die Stadterweiterungsbezirke von London, und vollends für die Provinzstädte, beruht die Annahme indes auf einem Irrtum. Das Mißverständnis mag zum Teil daher rühren, daß in den Großstädten sowohl das Baugewerbe wie auch vielfach die Hauskäufer der Verkehrsform des Leasehold den Vorzug geben, auch wenn der Boden als Freehold zu haben ist. In ländlichen oder halbländlichen Bezirken lehnen die Großgrundbesitzer mitunter den Verkauf von Gelände ab; doch kommen ähnliche Verhältnisse auch in Deutschland vor; vgl. oben S. 494 und meine Städtische Bodenparzellierung in England S. 36.

Die von der privatgewerblichen spekulativen Bautätigkeit vorzugsweise hergestellte Form des Kleinwohnungsgebäudes ist das Einfamilienreihenhaus. Die beifolgenden Abb. 140—146 zeigen einige der für das Arbeiterwohnhaus meist angewandten Bauformen.

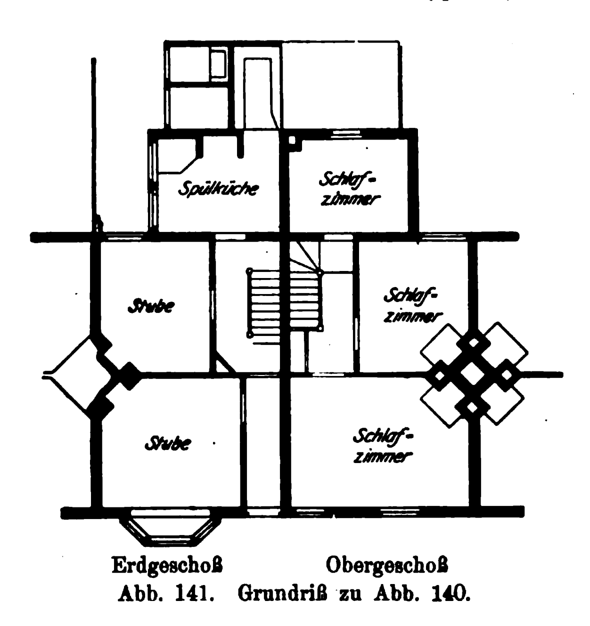
Das Haus Abb. 140 ist der spekulativen Bautätigkeit in einer der Industriestädte mit starker Bevölkerungszunahme, Ipswich, entnommen und stellt eine der beliebtesten Formen des Einfamilienhauses dar; es enthält fünf Zimmer, Küche und Nebenräume. Im Erdgeschoß ist ein geräumiger Hausflur vorhanden; an dem zu ebener Erde gelegenen Wohnzimmer liegt das vorgeschobene Bay-Window; es ist dies ein Vorbau, wie er in den norddeutschen Städten unter dem Namen „Auslucht“ vielfach üblich war und sich auch heute noch an den älteren Bauten von Bremen findet; vgl. oben S. 318 und Abb. 53. Die Reihenhäuser werden regelmäßig als Doppelhäuser mit gemeinsamer Brandmauer gebaut. Eine Hervorhebung verdient das Vordach der Abb. 140, das die Möglichkeit bietet, bei jeder Witterung vor die Haustür treten und einen Sitz vor dem Hause einnehmen zu können. Der Bodenpreis für das Haus Abb. 140 stellt sich auf rund 400 M., hierzu die Straßenkosten rund 90 M., die Baukosten betrugen (vor 1914) 3200 M., insgesamt 3700 M.

Abb. 142 stellt ein Arbeiterhaus von Felixstowe, einer industrielosen Provinzstadt, dar. Das Haus enthält im Erdgeschoß zwei Wohn-

zimmer und im Obergeschoß drei Schlafräume, ferner im Dachgeschoß noch ein geräumiges von der Straße belichtetes Schlafzimmer. Der Vorbau ist hier stärker betont, durch zwei Geschosse durchgeführt und durch einen hübschen Giebel abgeschlossen; im Erdgeschoß ist das eben besprochene Vordach eingefügt. Der Preis der Baustelle von 100 Fuß Tiefe betrug hier 1100 M. einschließlich Straßenkosten, das ist 6,50 M. für den Quadratmeter; das fertige Haus kostete (vor 1914) 5500 M. —



Abb. 140. Einfamilienreihenhaus (Ipswich).



Erdgeschoß Obergeschoß
Abb. 141. Grundriß zu Abb. 140.

Das Haus verdient unsere Aufmerksamkeit auch deshalb, weil es sich nach Anlage und Grundriß unschwer zu einem Zweiwohnungshaus mit zwei Kleinwohnungen umwandeln ließe.

Das Haus der beifolgenden Abb. 144 ist in einem Vorort von London in der üblichen Weise auf Leasehold — Bodenpacht von 99 Jahren — erbaut.

Das Haus Abb. 144 ist als bessere Arbeiterwohnung „susperior mechanics dwelling“ — zu bezeichnen. Es enthält im Erdgeschoß den Hausflur mit kleiner Vorhalle, zwei Wohnräume, Küche, Spülküche, Speisekammer, Kohlenraum, Bad, Abort; ins-



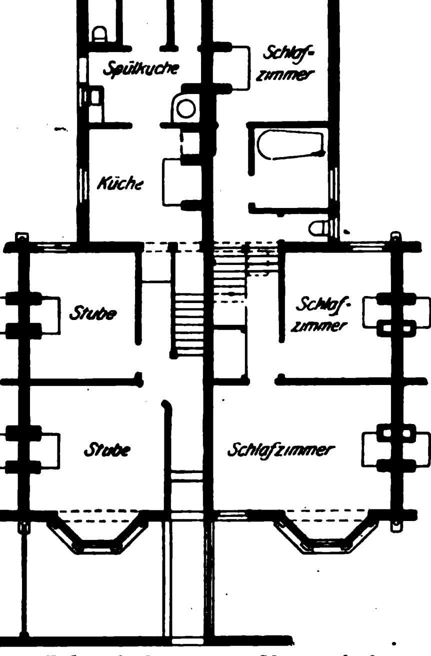
Abb. 142.
Einfamilienreihenhaus (Felixstowe).

Erdgeschoß Obergeschoß
Abb. 143. Grundriß zu Abb. 142.

gesamt fünf Räume, Küche und Nebengelasse. Der Verkaufspreis des Hauses stellte sich vor dem Kriege auf 6000 M., jedoch ohne den Preis von Grund und Boden, für den 110 M. Bodenzins zu zahlen sind. Das hölzerne Vordach, das sich an den Häusern Abb. 140 und 142 findet, fehlt. Der beliebte



Abb. 144.
Einfamilienreihenhaus (London).



Erdgeschoß Obergeschoß
Abb. 145. Grundriß zu Abb. 144.

Vorraum, der bei jeder Witterung zum Untertreten erwünscht ist, wurde jedoch dadurch geschaffen, daß die Haustür um etwa einen Meter nach innen gerückt ist (vgl. Abb. 145), so daß hier ein sogenannter „Porch" entsteht. Die Baustelle hat die vielfach üblichen Abmessungen von 16 Fuß Front zu 100 Fuß Tiefe. Die Kosten der Straßenanlage betragen rund 10 Shilling für den Fuß Front oder etwa 160 M. für die Baustelle; sie setzen sich zusammen aus den Kosten des Straßenbaues, der Pflasterung, der Leitungsröhren und der Kanalisation, die hier eine doppelte ist; es sind behördlicherseits getrennte Kanäle für die Hausentwässerung und für das Oberflächenwasser vorgeschrieben.

Die Häuser der Abb. 146 zeigen die Bauweise des kleinen Einfamilienreihenhauses in Liverpool. Der äußere Eindruck der Kleinhäuser ist ein freundlicher, der gesteigert wird durch das hübsche — und dabei billige, einfach wirkende — Baumaterial. Jedes Kleinhaus enthält im Erdgeschoß Wohnstube und Küche, im Obergeschoß zwei Schlafstuben. Der Mietpreis beträgt vor 1914 362 M. jährlich, mit Einschluß sämtlicher Abgaben.

Die Kleinwohnungsmieten sind in England, auf den Quadratmeter nutzbare Fläche und auf die vergleichbare Wohnungseinheit berechnet, wesentlich niedriger als in Deutschland. Zudem ist die Entwicklung der Mietspreise in der Zeit bis zum Kriegsausbruch eine für die Mieter allgemein günstige gewesen. Der Stand der Wohnungsmieten wurde durch Erhebungen des Handelsamtes für den Zeitraum von 1880/1900 und 1905/1912 ermittelt; vgl. C. v. Tyszka, Löhne und Lebenskosten in Westeuropa 1914. In dem Abschnitt 1880—1900 ist eine Aufwärtsbewegung zu verzeichnen, die nach Prozentzahlen für

	London	Großbritannien ohne London	
	Wohnhäuser unter 50 £ Jahresmiete	Wohnhäuser unter 20 £	in 20 Städten Wohnhäuser über 20 £ Jahresmiete
1880	87,9	79,8	85,2
1890	91,0	86,2	88,7
1900	100,0	100,0	100,0

ergibt. Für 1905/1912 hat dagegen in London, Liverpool, Nottingham, Plymouth, Edinburgh ein Rückgang der Wohnungsmieten um 5—1 % stattgefunden; unverändert blieben die Mieten in Manchester, Glasgow, Birmingham, Bradford, Leeds, Dublin und in einer Reihe anderer Städte; eine Erhöhung, zumeist von 1—8 % ist nur in einer Anzahl gerade von minder bedeutenden Städten zu verzeichnen; a. a. O. S. 190 und 198. Vgl. hier oben S. 202 und 160. Bei der Vergleichung der Wohnungsmieten ist in Betracht zu ziehen, daß die Mieten in England bei der Kleinwohnung regelmäßig die Steuern und Abgaben enthalten; s. Eberstadt, Housing, Nelsons Encyclopaedia, S. 287. Über das Verhältnis von Miete und Einkommen s. v. Tyszka, a. a. O. S. 184 und 290.

Bodengesellschaften sind in England vielfach tätig; sie haben die wünschenswerte Form der reinen Parzellierungsgesellschaft, die sich



Abb. 146. Einfamilienreihenhäuser (Liverpool).



Abb. 147. Gemeindewohnungsbauten; Innenstadt (Liverpool).

der notwendigen und an sich gewinnbringenden Umwandlung von Ackerland in Bauland widmet, jedoch unter völliger Abwesenheit jener langen Kette von Zwischenmännern und Hilfspersonen, die für die Preistreiberei unserer Bodenspekulation notwendig sind. Der Betrieb der englischen Bodengesellschaften umfaßt die für den Städtebau unentbehrliche Leistung der Straßenaufschließung und Bodenaufteilung; sie suchen ihre Grundstücke nach kaufmännischen Gesetzen mit Nutzen, aber ohne Schiebungen und möglichst unmittelbar an reale Käufer abzusetzen. Vgl. hierüber und über die besonderen Formen der Kapitalbeschaffung meine „Städtische Bodenparzellierung in England" im einzelnen.

§ 137. Die gewinnlose Bautätigkeit scheidet sich, wie in Deutschland, in drei Gebiete: öffentliche Verbände, Arbeitgeber und Stiftungen und gemeinnützige Bautätigkeit. Unter den öffentlichen Verbänden sind es die Gemeinden und Ortsverwaltungen, die eine außerordentlich umfangreiche Bautätigkeit entfaltet haben und nach dem Wohnungsgesetz von 1919 als einer der Hauptträger des Kleinwohnungsbaus in Betracht kommen.

Die englische Wohnungsgesetzgebung war in ihren Anfängen und in ihren Hauptteilen, wie oben S. 609 gezeigt, zunächst eine Assanierungsgesetzgebung, die hervorgerufen wurde durch hygienische Mißstände, wie sie im Städtebau bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts bestanden. Die Sanierung schlechter innenstädtischer Bezirke wurde von den Stadtverwaltungen tatkräftig in die Hand genommen. An die Niederreißung ungesunder Wohnhäuser schloß sich dann die Errichtung von Neubauten auf dem gesäuberten Gelände. Mit der steigenden Fürsorge für das Wohnungswesen gingen die Gemeinden und örtlichen Verwaltungskörperschaften dazu über, bei Bedarf neue Wohnungen für die arbeitenden Klassen zu errichten.

Die Stadtverwaltungen von Glasgow, Birmingham, Manchester, Liverpool, das Londoner County Council und die einzelnen Londoner Sondergemeinden haben eine große Tätigkeit im Bauwesen entwickelt. Große Unternehmen zur Säuberung der Innenstädte wurden durchgeführt in London, Boundarystreet Improvement (London County Council, Aufwendung $6^3/_4$ Mill. M.); Birmingham (Gesamtaufwendung $26^1/_4$ Mill. M.); Glasgow (City Improvement, Aufwendung $24^1/_4$ Mill. M.); Manchester (9 Mill.), Newcastle, Sheffield.

In Liverpool hat die Stadtverwaltung bereits im Jahre 1869 mit eigenen gemeindlichen Wohnungsbauten begonnen und seitdem Leistungen stattlichen Umfangs in der Umgestaltung der Innenstadt durchgeführt. Die Bautätigkeit der Stadtverwaltung erstreckte sich auf die älteren innenstädtischen Bezirke mit unternormalen Wohnungen. In zahlreichen Straßen und Bezirken wurden die alten Gebäude niedergelegt und durch Neubauten ersetzt. Die ersten Bauten des Jahres 1869 und einige der späteren wurden fünfgeschossig gebaut (s. oben S. 588). Die Bauform des Blockgebäudes ist indes bei den arbeitenden Klassen unbeliebt und wurde deshalb aufgegeben.

Die neueren gemeindlichen Wohnungsbauten von Liverpool haben in der Innenstadt die Form des Mehrwohnungshauses. Die beifolgende Abb. 147 zeigt die Form des dreigeschossigen Wohnhauses, das meist Wohnungen von zwei Räumen enthält, im Mietswerte von 156 M. jährlich. Die Wohnungen sind mit Warmwasserversorgung versehen. Die Stadtverwaltung von Liverpool hat bis 1908 insgesamt 2170 Wohnungen mit einem Aufwand von 8,7 Mill. M. errichtet. Die Netto-Mietseinnahme ergibt 2,32 % Verzinsung auf das aufgewendete Kapital. Wenn man den günstigen Einfluß auf die Gesamtbevölkerung in Rechnung stellt, so ist das Ergebnis der innenstädtischen Baupolitik sicherlich ein äußerst befriedigendes. Indes liegt auch rein rechnerisch und volkswirtschaftlich eine weit rentablere Ausgabe vor, als wenn man jene 9 Millionen stückweise jährlich für Armenunterstützung ausgegeben und verzettelt hätte; s. oben S. 373. Vgl. über die Wohnungsfürsorge in Liverpool meinen Aufsatz „Die großstädtischen Innenbezirke und die unternormalen Wohnungen", Techn. Gemeindeblatt, Mai 1910.

Die Verbindung von Wohnungsbau und Sanierung wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts nicht mehr festgehalten. Die Erfahrung hat ergeben, daß die Niederlegung zentraler Bezirke und deren Wiederbebauung durch Wohnhäuser überaus kostspielig ist und gleichwohl unbefriedigend bleibt. Ferner hat es sich gezeigt, daß die Bewohner der Slums (verwahrloste Wohnungen) nach ihrer Austreibung nicht in gute neue Wohnungen ziehen, sondern lieber ältere Wohnbezirke aufsuchen, in denen sie ihre schlechten Wohnsitten fortsetzen (slum dwelling is a disease; Thompson; S. 50). Die neueren Bestrebungen gehen deshalb dahin, daß die öffentlichen Verbände die von ihnen zu errichtenden Wohnungen für die minderbemittelten Klassen nach Möglichkeit in den Vororten bauen und die Anlage von Verkehrsmitteln nach den Außenbezirken fördern sollen. Der kommunale Wohnungsbau wird hierdurch unabhängig von der Sanierungstätigkeit, durch die er zunächst angeregt worden war, so daß heute die Wohnungsbautätigkeit der Gemeinden und örtlichen Verwaltungskörper sich in immer stärkerem Maße auf die Außenbezirke und die verschiedenen Gebiete des Wohnungsbedarfs erstreckt.

Als Gebiete der kommunalen Bautätigkeit sind zu nennen: a) die Errichtung von Wohngebäuden für die ärmsten und untersten Volksschichten, die den Preis der normalen Wohnung nicht erschwingen können (vgl. oben S. 179 u. 554); b) Bau von Kleinwohnungen in den Innenbezirken, in denen Mangel an geeigneten Wohnungen besteht; c) Bau von Kleinwohnungen für die normale Bevölkerung in den Stadterweiterungsbezirken; endlich d) Errichtung von Logierhäusern und Ledigenheimen.

Nachdem die Gesetzgebung dem eigenen Wohnungsbau der Gemeinden hinsichtlich des Landerwerbs und der Kapitalaufnahme die nötige Bewegungsfreiheit geschaffen hatte, nahm die kommunale Bautätigkeit einen immer größeren Aufschwung. Die gemeindlichen Wohnungsbauten haben mehrfach günstige, zum Teil vorbildliche Lösungen für den Kleinwohnungsbau gebracht. Bei den von den Ortsverwaltungen aufgeführten Gebäuden werden als Bauformen angewandt: 1. das Blockbuilding (Bebauung eines größeren Geländeblocks durch vielstöckige Wohngebäude); 2. das Mehrwohnungshaus (tenement-house; tenement =

Stockwerkswohnung); 3. das Zweiwohnungshaus, und 4. in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle das Einfamilienhaus. Die der gedrängten Bauweise angehörenden Formen werden nur da errichtet, wo der hohe Bodenpreis und die auf den Geländeerwerb aufgewendeten Kosten dazu zwingen. Es ist dies insbesondere der Fall bei den umfangreichen Sanierungen in den Innenbezirken der Großstädte. Die Baukosten der gedrängten Bauweise sind allgemein höher als die des Flachbaues; vgl. die bei Thompson, Bd. I, S. 158 gegebene Tabelle und die in meiner „Spekulation im neuzeitlichen Städtebau", S. 200 und 201, Anm. 5 zitierten Angaben über die unbefriedigende Gestaltung der — der deutschen Mietskaserne im übrigen weit überlegenen — Blockbuildings. Das Zweiwohnungshaus wird auf hochwertigem Boden, der den Bau von Einfamilienhäusern nicht gestattet, unter vollständiger Trennung der beiden Familienwohnungen angewandt und als Cottage-flat (flat = Stockwerkswohnung) bezeichnet. Vgl. Thompson, Bd. I, S. 96 und 114 und hier unten S. 609. — Eine Tabelle der Durchschnittsmieten für jede Form der städtischen Wohnhäuser auf einen Raum berechnet, nebst den Einzelmieten für die verschiedenen Wohnungsgrößen in den einzelnen Städten ist Handbuch, 2. Aufl., S. 441 wiedergegeben.

Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit des Londoner Grafschaftsrats ergibt sich aus folgender Tabelle:

Tabelle 39.

Die Wohnungsbauten des Londoner County Council.

Jahr	Wohnungen	Räume	Schlafkammern in den Ledigenheimen	Bewohnerschaft	Mietseinnahmen M.
1893	56	87	324	498	71 552
1895	358	871	324	2 066	162 392
1898	1 263	3 261	324	6 846	558 866
1903	3 881	9 552	324	19 428	1 621 760
1908	7 880	21 085	1845	44 060	3 549 755
1912	11 180	26 464	1856	53 487	4 283 142

Seitens der Londoner Sondergemeinden wurden außerdem 3302 Wohnungen mit 8321 Räumen hergestellt. Städtische Logierhäuser und Ledigenheime sind in einer Reihe von Städten errichtet worden; die größte Zahl mit 2166 Betten für Männer und 248 für Frauen in Glasgow; die Gebühr für eine Nacht beträgt $3^1/_2$ d (Glasgow) bis 6—7 d (London). Die bodenpolitische Tätigkeit der Kommunalverbände ist ersichtlich aus den jährlichen Berichten des Local Government Board über die Anleihen, zu deren Aufnahme das Aufsichtsamt den Gemeinden die erforderliche Ermächtigung gibt. Von 1909 (Erlaß des neuen Städtebaugesetzes) bis 1912 wurden in England und Wales seitens der Gemeinden 28 Mill. M. Anleihen für den Bau von 6355 Kleinhäusern aufgenommen; i. J. 1913 wurde für weitere 7 Millionen zum Bau von 1360 Kleinhäusern die Ermächtigung nachgesucht; i. J. 1914 für 15,2 Millionen zur Errichtung von 3337 Kleinhäusern; vgl. hierzu oben S. 515. Der größere Teil der Beträge ist für städtische Bezirke, ein kleinerer, jedoch stetig wachsender für ländliche Bezirke bestimmt.

Gemäß den Anweisungen des Wohnungsgesetzes vom Juli 1919, das von den Kommunalverbänden eine wesentlich erweiterte Tätigkeit fordert, hat das London County Council ein Bauprogramm aufgestellt, das, neben der Niederlegung einer größeren Anzahl von Verfallsbezirken, die Erbauung von Wohngelegenheit für 145000 Einwohner umfaßt. Für den in d. J. 1919/1920 durchzuführenden ersten Abschnitt des Bauvorhabens ist die Errichtung von 10000 Wohnungen vorgesehen. Der städtische Wohnungsbau auf Grund des Gesetzes von 1919 ist seitens der Ortsverwaltungen allgemein in Angriff genommen worden. Über die in Ausführung des Gesetzes getroffenen Maßnahmen vgl. unten Anhang II.

§ 138. Die Bautätigkeit der Arbeitgeber umfaßt insbesondere jene Siedelungen, die als mustergültige Anlagen allgemein bekannt wurden und einen großen Einfluß auf die Entwicklung des Kleinwohnungswesens gewonnen haben.

Neben den S. 481 erwähnten Anlagen: Port Sunlight (erbaut durch Lever Bros) und Bournville (erbaut durch Cadbury) zählen zu den frühesten gartenstadtmäßigen Siedelungen u. a. New-Earswick bei York, eine Schöpfung von Jos. Rowntree und das Bergarbeiterdorf Woodlands, von Sir Arthur Markham für die Brodsworth Bergwerksgesellschaft begründet. Die National Metal und Chemical Bank, die an einer Reihe von Betrieben der Großindustrie beteiligt ist, hat für die ihr angegliederten Werke i. J. 1919 den Bau von Arbeitersiedelungen übernommen und zum Zweck der Durchführung der Bauten eine besondere Bauabteilung eingerichtet. Für den Betrieb von Kohlenbergwerken wurden (durch Hopkinson & Co., Worksop) i. J. 1918 fünf Arbeitersiedelungen mit insgesamt 5924 Kleinhäusern in Angriff genommen. Unter den Stiftungen sind die bedeutendsten: der Peabody Trust London (5756 Wohnungen, Miete nach dem Einkommen, vgl. oben S. 542), der Guinness Trust (2574 Wohnungen) und die Sutton-Stiftung, 1912 mit 40 Mill. M. Kapital errichtet.

Die Bedeutung der gemeinnützigen Bautätigkeit endlich ist begründet in dem Umfang ihrer Leistungen, wie in dem Streben, Fortschritte und neue Formen der städtischen Besiedelung zur Durchführung zu bringen.

Eine äußerst umfassende Tätigkeit entfalten die Aktienbaugesellschaften, die ähnliche Ziele wie die unserigen (oben S. 544) verfolgen. Die Aktienbaugesellschaften schließen Spekulationsgeschäfte aus und betreiben in gemeinnütziger Weise den Bau von Klein- und Mittelwohnungen. Die Gesellschaften verfahren aber gleichwohl nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen und suchen eine Verzinsung ihres Anlagekapitals mit 3—5 % zu erreichen. Die bedeutendste unter diesen Gesellschaften ist die Artizans Labourers and General Dwellings Co. in London, deren Kapital über 50 Mill. M. beträgt. — Die nach dem Plan von Lord Rowton erbauten Ledigenheime sind in ihren einzelnen Bauten auf die Unterkunft von je 800 Personen eingerichtet.

Die weitgehendste Reform der städtischen Wohnweise wird vertreten durch die Gartenstadt. Die von Howard gegebenen Anregungen (s. oben S. 481) sind zur praktischen Durchführung gelangt in der First Garden City, die in Letchworth (45 km nördl. London) gegründet wurde und deren Ausbau auf 1876 Häuser mit 8200 Bewohnern vorgeschritten ist. Während die eigentlichen Gartenstädte grundsätzlich als neue selbständige Siedelungen und als abgesonderte Städte angelegt wurden, erschien es unter den heutigen Verhältnissen als eine fast noch wichtigere Aufgabe, die neuen Formen der Stadtanlage in Verbindung mit den vorhandenen Städten zu bringen und unmittelbar in dem Erweiterungsgebiet einer Großstadt die Möglichkeit veränderter Bebauung zu zeigen. Als erste einer solchen an eine bestehende Stadt anzugliedernden Stadterweiterung wurde i. J. 1909 in einem Großlondoner Vorort die Gartenvorstadt Hampstead angelegt. Die Gartenvorstadt liegt im nördlichen Stadterweiterungsbezirk, mit Inner-London durch Straßenbahnen, Motoromnibus und den Schnellverkehr der Tiefbahn verbunden, die in 20 Minuten Fahrzeit nach den Hauptverkehrsbezirken führt und an das gesamte Netz der innenstädtischen Verkehrsmittel anschließt. Der Bereich der Gartenvorstadt umfaßt 652 acres = rund 260 ha. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Werk der Architekten Harry Parker und Raymond Unwin, denen für einzelne Platzanlagen Edwin L. Lutjens hinzutrat; vgl. den Bebauungsplan Abb. 148.

In der Straßenführung ist der Bodengestaltung entsprechend die Längslinie energisch betont. Die Aufteilung des Wohngeländes erfolgt zum Teil durch Nebenstraßen; überaus häufig aber findet sich die Anwendung der alten Sackgasse und des Wohnhofs in einer dem neuzeitlichen Städtebau entsprechenden Form. In einer ganzen Reihe von Abwandlungen und Wiederholungen ist die Sackgasse eingefügt und überall mit ansprechender Wirkung. In unserer Abb. 24 (oben S. 248) finden wir übrigens, wenn wir sie auf den Maßstab großer Weiträumigkeit verbreitern, das alte deutsche Vorbild für die Hofgassen der neuen Gartenvorstadt.

Für den Häuserbau in Hampstead wird die offene Bauweise bei den größeren Hausbauten wohlhabender Bewohner, im übrigen aber der geschlossene Reihenbau angewendet. Eine bei dem Reihenbau überaus häufig wiederkehrende Anordnung ist die Schaffung rechteckiger Freiflächen, die an drei Seiten von Gebäuden umgeben sind (vgl. Abb. 137). Die den Platz einfassenden Gebäude sind durchweg einheitlich behandelt in Anlehnung an den im älteren Städtebau herausgearbeiteten Effekt der symmetrischen Bauweise, oben S. 62 und 69 f. Als Organisationsform wurde seitens der Unternehmer die Treuhänderschaft (Trust) gewählt. Ihrer Geschäftstätigkeit nach ist die Treuhänderschaft im wesentlichen eine Bodengesellschaft, die sich der Aufschließung ihres Grundbesitzes widmet. Der Häuserbau selbst ist Sache derjenigen, die ein Grundstück in Baupacht erwerben, oder der Baugenossenschaften. — Unter den auf dem Gebiete der Gartenvorstadt arbeitenden Gesellschaften ist zuerst zu nennen die Hampstead Tenants Limited, eine Mietergenossenschaft der sich neuerdings in England stark ausbreitenden Form und die Garden Suburb Development Co., die sich mit der Kapitalbeschaffung, dem Entwerfen und der Ausführung von Bauten befaßt.

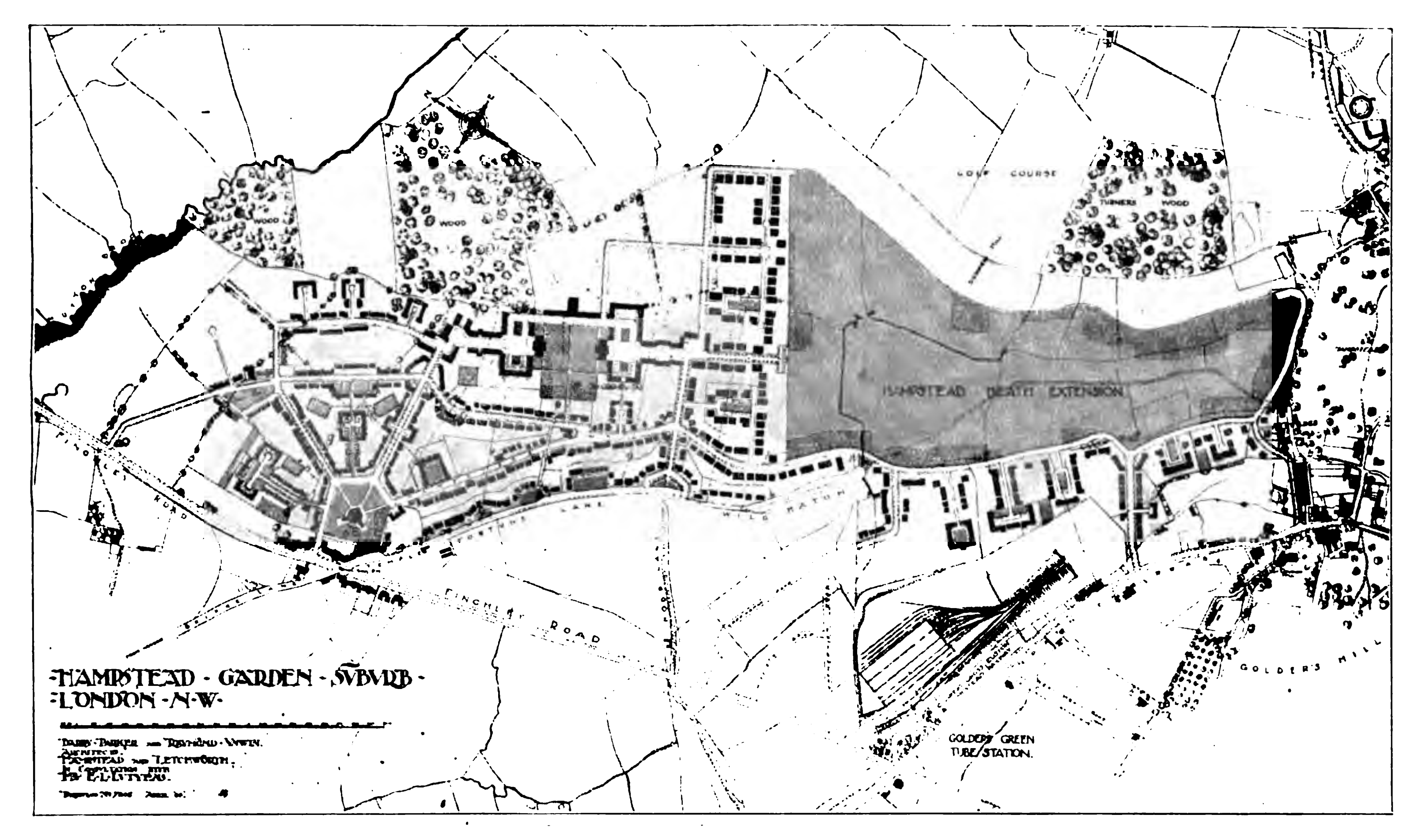


Abb. 148. Bebauungsplan der Gartenvorstadt Hampstead-London.

Die Tenants Societies, d. i. Mietervereinigungen, ähneln (im Gegensatz zu den Building Societies, oben S. 550) unseren Baugenossenschaften, nur daß sie den Grundsatz des Einzelhauses mit Garten stärker betonen. Die Genossenschaften bilden einen Verband, der von Henry Vivian, einem der eifrigsten Förderer der Hampsteader Gesellschaft, geleitet wird. Die auf genossenschaftlicher Grundlage stehenden Mieter- und Hausbauvereinigungen werden im Städtebaugesetz als public utility societies bezeichnet; ihre Gemeinnützigkeit wird anerkannt, wenn die Dividende auf 5—6% beschränkt ist. Die Vereinigungen hatten sich bereits während der Jahre 1910/1914 stark entwickelt; vgl. Aldridge, Townplanning S. 417. Eine wesentliche Ausbreitung haben die gemeinnützigen Unternehmungen durch das Gesetz von 1919 und die daran anschließenden Maßnahmen der Bauförderung erfahren, s. Anhang II, § 164f.



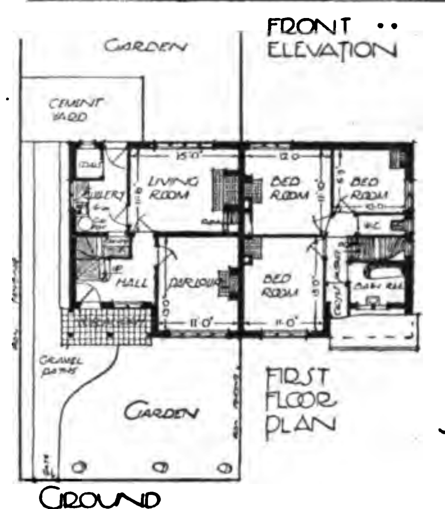
Abb. 149. Reihenbau. Gartenvorstadt Hampstead. (Offenes Rechteck.)

Für die praktische Förderung des Kleinwohnungswesens ist insbesondere das National Housing and Town Planning Council tätig, dessen Vorstand (nach dem Hinscheiden von Alderman Wm. Thompson) die um die Bearbeitung des Wohnungswesens verdienten T. C. Horsfall und Henry Aldridge bilden. Diese Zentralstelle sucht auf die Besserung der Wohnverhältnisse, insbesondere durch Schaffung vorbildlicher Wohnungsanlagen, einzuwirken und benutzt hierzu seit 1905 die Form von Wohnungsausstellungen, in denen Kleinwohnungsgebäude auf Grund von Ausschreibungen nach einem bestimmten Programm errichtet werden. Die beifolgenden Abb. 150/151 zeigen einen der für die Kleinhausausstellung von Sheffield i. J. 1907 errichteten Bauten, damalige Baukosten 5200 M. Jährliche Versammlungen und Veranstaltungen dienen der Erörterung der wohnungspolitischen und städtebaulichen Aufgaben,

wobei auch die bautechnischen Einzelfragen behandelt werden. In einer Denkschrift vom Januar 1919 erklärt der Verband, daß die wertvollste Form der **Freifläche** nicht die öffentliche, sondern die mit Eigenhaus verbundene Freifläche ist (vgl. oben S. 257 und 571). Ferner wird bezüglich des Cottage-flat (oben S. 604) bemerkt; daß die Form des Zweiwohnungshauses bei dem britischen Arbeiter nicht beliebt sei, da ihr die volle Unabhängigkeit des Einfamilienhauses abgehe. Der Behandlung von Städtebaufragen im besonderen widmet sich das i. J. 1914 begründete Town Planning Institute.

Wegen der Einrichtungen für den städtischen Verkehr und die Siedelungszerteilung s. oben S. 444 f. In Groß-London betätigt sich für die Verbesserung des Zustandes der Hauptverkehrsstraßen, neben der obenerwähnten königlichen Kommission, ein besonderer Ausschuß, dessen Vorsitz durch den hervorragenden Architekten Sir **Aston Webb** geführt wird. In einer Darlegung der Times vom 14. April 1919 bezeichnet der Vorsitzende als hauptsächliches Ziel die Bessergestaltung der überlasteten Zugstraßen und Ausstrahler; zugleich aber soll der Schaffung von **Grünflächen** die gebührende Aufmerksamkeit gewidmet werden. Wenn indes bei dieser zutreffenden Betonung des Zusammenhangs zwischen der Führung der Verkehrsstraßen und der Freiflächen Sir Aston Webb erklärt „All town planners believe there should be *belts of green* around every city“, so wird man dieser Annahme nicht zustimmen können. Die Forderung des Grüngürtels darf ich wohl heute gemäß den Erörterungen oben S. 232 f. als überholt bezeichnen.

Abb. 150. Einfamilienhaus.



Erdgeschoß Obergeschoß
Abb. 151.

Die Wohnverhältnisse für **Landarbeiter** sind in England seit längerer Zeit als unzureichend erkannt. Es fehlt an geeigneten Wohnungen für Landarbeiter; der bestehende Mangel wurde während der letzten Jahre weiter dadurch verschärft, daß in verschiedenen Bezirken eine Anzahl untauglicher Behausungen aus gesundheitlichen Gründen gesperrt wurde. Die oben S. 587 f. gekennzeichnete Richtung der Bevölkerungsentwicklung wurde gesteigert durch diese ungünstigen Wohnverhältnisse, die einen erheblichen Teil der ländlichen Bevölkerung zur Abwanderung, wenn nicht nach den Städten, so nach den den Erwerb

von Landbesitz bietenden Übersee-Gebieten veranlaßten. Für den Wohnungsmangel und für den Rückgang der Besiedelung auf dem Lande wurden vor dem Kriege als Ursachen angegeben: 1. niedriger Lohn der landwirtschaftlichen Arbeiter, allerdings verbunden mit niedriger Wohnungsmiete; bei den Landwirten besteht vielfach die Sitte, die Arbeiterwohnungen (im Ausgleich der niedrigen Lohnsätze) zu billigem Preise — 1 sh bis 2 sh 6 d die Woche, mitunter ganz unentgeltlich — zur Verfügung zu stellen, so daß die private Neubautätigkeit unlohnend wird; 2. Schwierigkeit für die Landarbeiter, Pachtland für ihren Eigenbau zu erhalten; auf Grund der vorerwähnten Small Holding Acts sind bis 1913 nur 5 vom Tausend der Landarbeiter in den Besitz von Kleingütern gelangt; 3. in Einzelfällen übermäßige Anforderungen der Bauordnungen und der hygienischen Vorschriften, die auf städtische Ansprüche zugeschnitten und den ländlichen Verhältnissen nicht angepaßt sind (vgl. oben S. 489 u. 499).

Die Vorbereitung weiterer Maßnahmen der Inneren Kolonisation in England obliegt dem von der Regierung eingesetzte Untersuchungsausschuß (Land Inquiry Committee), der i. J. 1913 seine ersten Darlegungen veröffentlichte. Neben der Erhöhung der Löhne in der Landwirtschaft wird namentlich befürwortet die Zuteilung von Land für den Eigenbau der Arbeiter, Sicherstellung der Pacht- und Besitzverhältnisse, Verbesserung des landwirtschaftlichen Unterrichts, Eindämmung des Wildschadens. Weitergehende Forderungen verlangen ein Eingreifen mit Staatsmitteln, wie es in Irland zur Anwendung gelangt ist, wo bis 1912 für die Besiedelung des Landes Anleihen im Betrage von 158 Mill. M. bewilligt und 39 241 Kleinhäuser hergestellt wurden. Vgl. oben S. 604 und Surveyor and Municipal and County Engineer, Dez. 1912, S. 774. Von wesentlicher Bedeutung wäre eine Steigerung der Bautätigkeit der landwirtschaftlichen Arbeitgeber, die — nach dem von der Industrie gegebenen Beispiel — Arbeiterwohnungen errichten und sie zu angemessenen, die private Bautätigkeit nicht ausschließenden Preisen an ihre Arbeiter abgeben. Durch das Wohnungsgesetz von 1919 werden dem Wohnungsbau für Landarbeiter bedeutende Mittel zugeführt.

Der Förderung der Ansiedelung dient der Small Holding (Kleingüter-) Act vom 1. Jan. 1908, der die Ortsverwaltungsbehörden ermächtigt, Land freihändig oder durch Enteignung zu erwerben und es als Kleingüter zum landwirtschaftlichen Betrieb an geeignete Personen abzugeben (vgl. oben S. 591). Bis zum Mai 1919 hatten die Ortsverwaltungen 198 106 acres Land erworben zum durchschnittlichen Preise von £ 33 für den acre (≑ 0,40 ha); von den hieraus erstellten 14 389 Kleingütern war indes nur der kleinere Teil (2510) mit eigenen Wohngebäuden ausgestattet, während die übrigen lediglich landwirtschaftliche Nutzungen darstellten. Die Wirkung der Maßnahme wurde, gegenüber den Aufgaben der Inneren Kolonisation, allgemein nicht für genügend angesehen. Das Ansiedelungsgesetz (Land Settlement facilities Act) von 1919 bewilligt demgegenüber eine Summe von 400 Mill. M., die den Ortsverwaltungen zum Erwerb von Siedelungsgelände zur Verfügung

gestellt werden; ferner verpflichtet sich die Regierung, den Ortsverwaltungen diejenigen Verluste zu ersetzen, die sich gemäß einer nach Ablauf von 7 Jahren vorzunehmenden Abschätzung aus der Durchführung der Siedelungsunternehmungen ergeben. Eine wesentliche Steigerung der Nachfrage nach Siedelungsland wird nach Rückkehr der Kriegsteilnehmer erwartet; während in früheren Jahren die Durchschnittsgröße eines Kleingutes 14 acres (5,60 ha) betragen hat, beziehen sich die bis Mitte 1919 aus den Kreisen der Heeresangehörigen eingegangenen Bewerbungen vornehmlich auf Kleingüter von ½ acre bis 3 oder 5 acres, die als Wohnheimstätte genutzt werden sollen.

Das Städtebau- und Wohnungssystem, das wir für die meisten der kontinentalen Länder zu schildern hatten, beruht auf der Verkettung bestimmter Voraussetzungen, aus deren Zusammenwirken sich die bodenpolitischen Zustände ergeben. Auch das bodenpolitische System Englands ist durch ganz bestimmte Einrichtungen bedingt und an deren Fortbestand gebunden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen werden fraglos auf manchen Gebieten — günstige Formen der Bodenaufteilung und des Straßenbaues, fortschreitender Ausbau der Verkehrsmittel u. a. m. — auch in Zukunft erhalten bleiben. Zweifel ergeben sich dagegen bezüglich zweier Vorbedingungen, die zu dem Aufbau des englischen Wohnungswesens gehören, nämlich billiger Boden und billiger Realkredit. Auf dem Gebiete des Realkredits hatte sich schon vor dem Kriege eine Versteifung bemerkbar gemacht; die Zurückhaltung der Geldgeber wurde mit gewissen Begleiterscheinungen der neuen Bodenbesteuerung oben S. 594 in Zusammenhang gebracht. Auch im Boden- und Parzellierungsgeschäft waren Änderungen hervorgetreten.

Nach dem Kriegsabschluß sind bedeutsame Verschiebungen in der Bautätigkeit zu verzeichnen. Wenn auch bei den Verhandlungen über die Wohnungszustände i. J. 1919 im Parlament von den Ministern wie von Mitgliedern des Hauses wiederholt darauf hingewiesen wurde, daß bisher die Wohnungsherstellung zu 96% durch das private Baugewerbe erfolgt und daß eine völlige oder dauernde Wandlung des seitherigen Verhältnisses nicht zu wünschen sei, so haben doch die Zeitereignisse zu wesentlichen Neuerungen der Baupolitik geführt. Die neuen Maßnahmen sind weiterhin (s. Anhang II) im Zusammenhang zu besprechen. Ohne Zweifel ist die Entwicklung des Wohnungswesens auch in England vor eine Reihe schwieriger Aufgaben gestellt, deren Lösung nicht ohne Einfluß auf die Gestaltung der überlieferten Einrichtungen sein mag.

Literatur.

Friedr. Engels, Die Lage der arbeitenden Klasse in England (1845), 2. Aufl. Stuttgart 1892.

Macmorran and Lushington, The Public Health Acts annotated. London 1896.
C. Hugo, Städteverwaltung und Munizipalsozialismus in England. Stuttgart 1897.
J. Goldstein, Berufsgliederung und Reichtum. Stuttgart 1897.
A. F. Weber, The Growth of Cities. New York 1899.
L. Sinzheimer, Der Londoner Grafschaftsrat. Stuttgart 1900.
F. v. Oppenheimer, Wohnungsnot u. Wgsreform in England. Leipzig 1900.
The Housing Question in London, herausgeg. vom London County Council. Bearb. von Stewart, 1900.
Ebenezer Howard, Garden-cities of to-morrow. London 1902.
Wm. Thompson, The Housing Handbook, Bd. I. London 1903.
W. Cunningham, Growth of English Industry, 3. Aufl. Cambridge 1903.
Walter Lehwess, Engl. Arbeiterwohnstätten. Ztschr. f. Bauwesen 1904, S. 8 f.
C. J. Fuchs, Zur Wohnungsfrage. Leipzig 1904.
Knight-Casson, Annotated Model Byelaws, 7. Aufl. London 1905.
Report of the Royal Commission; Means of Locomotion and Transport. London 1905.
H. Muthesius, Das englische Haus. Berlin 1905.
J. H. Elder-Duncan, Country Cottages and week-end houses. London 1906.
W. S. Sparrow, The modern home; Text von H. Bidlake, H. Ricardo und J. Cash. London 1906.
P. Busching, Englische und deutsche Arbeiterwohnungen. München 1907.
Berlepsch-Valendàs, Bauernhaus u. Arbeiterwohnung in England. Stuttgart 1907.
L. Jebb, Small Holdings of England. London 1907.
Evelin Cecil, London Parks and Gardens. London 1907.
Wm. Thompson, Housing-up-to-date. Handbook, Bd. II. London 1907.
T. C. Horsfall, Zeitschr. „The Nation“. London, 18. Jan. 1908, S. 569 und Rud. Eberstadt, Zusatz vom 22. Febr. 1908, S. 761.
Rud. Eberstadt, Die städtische Bodenparzellierung in England und ihre Vergleichung mit deutschen Einrichtungen. Berlin 1908.
A. Wienkoop, Das englische Landhaus. Wiesbaden 1909.
Berlepsch-Valendàs, Hampstead, Kunst im Handwerk, S. 241 f. Wien 1909.
Rud. Eberstadt, Gartenvorstadt London-Hampstead. Der „Städtebau“ 1909, S. 99.
Ders., Problems of town development. Contemporary Riview, Dez. 1909, S. 660.
H. Inigo Triggs, Town Planning. London 1909.
Casson and Ridgway, The Housing and Town Planning Act. London 1910.
William Thompson, The Housing and Town Planning Act. London 1910.
Walter Lotz, Finanzreform in England. Berlin 1910.
Herm. Levy, Innere Kolonisation in England. Schmollers Jahrb. 1911.
Transactions of the Town Planning Conference. London 1911.
A. Skalweit, Ansiedelungsbestrebungen in England. Archiv f. innere Kolon. 1912.
Raymond Unwin, Town Planning in Practice, 2. Aufl. London 1912; Die Grundlagen des Städtebaues, übersetzt von Mc Lean. Berlin 1910.
Rud. Eberstadt, Housing, Nelsons Encyclopaedia of Industrialism. London 1912.
Laurence Gomme, Housing of the Working Classes. London 1913.
Land Inquiry Committee. London 1913.
J. S. Nettlefold, Practical Town Planning. London 1914.
Lothar Meyer, Die englische Agrarenquête von 1913. Berlin 1914.
A. Eliaschewitsch, Die kl. ldwtsch. Güter in England. München 1914.
Carl v. Tyszka, Löhne und Lebenskosten in Westeuropa. Schriften d. Ver. f. Sozialpolitik, Bd. CXLV, III. Teil. München 1914.
William G. Savage, Rural Housing. London 1915.
Henry R. Aldridge, The Case for Town Planning. London 1915.

Cottage Designs, Awarded Premiums in Competitions cond. by Royal Institute of Brit. Architects. London 1918.

Zeitschriften:

Architectural Review, with Town Planning Supplement. — The Town Planning Review. — The Municipal Journal. — The Surveyor.

2. Übersicht anderer ausländischer Staaten.

I. Österreich. Ungarn.

§ 139. Auf die künstlerische Seite der Entwicklung des Städtebaues hat Österreich in der neueren Zeit bedeutsam eingewirkt. Die Anlage der Wiener Ringstraße wurde in mancher Hinsicht vorbildlich für die Grundzüge der neueren Stadterweiterungen; der Stil der dort errichteten Bauten gab für die Ausgestaltung der großen Bauformen (Ringstraßenstil) vielfache Anregung. Die Anschauungen vom imponierenden Städtebau gelangten seit den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts in Österreich zur Einführung und fanden in den Großstädten rückhaltlose Aufnahme. Zu der Ausgestaltung der Bauweise in den einzelnen Städten s. oben S. 6.

In Wien ergab sich auf Grund des angewandten Systems der Straßen- und Baublockeinteilung als allgemeine Norm des Kleinwohnungsbaues die Mietskaserne, deren Grundriß und Wohnungsanlage in den Einzelheiten noch unbefriedigender ist als in deutschen Großstädten. Die Hausbesitzverhältnisse, die Mietspreisbewegung, die Zustände im Realkredit entsprechen den durch das System der Bodenentwicklung gegebenen Voraussetzungen. Der Wiener Grundriß der Kleinwohnung findet sich auch in anderen österreichischen Städten vielfach verbreitet. Zu den Wohnverhältnissen in Wien vgl. Karl Pribram, nach einer Erhebung des Handelsministeriums von 1912/1914, die ein „trübes Bild" der Wohnungszustände ergibt; Mitteilungen der Zentralstelle f. Wohnungsreform, März 1917, S. 15 f. Über das Wohnungswesen im allgemeinen und die Einrichtungen der Bodenpolitik s. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, 1914.

Zur Besserung der Wohnverhältnisse ist eine Reihe von Maßnahmen ergangen. Nachdem das Gesetz vom 8. Juni 1902 Steuerbegünstigungen für den Bau von Arbeiterwohnungen gewährt hatte, wurde durch Gesetz vom 21. Dez. 1910 für das Gebiet der Monarchie ein Wohnungsfürsorgefonds geschaffen, dem vom Jahre 1911 ab jährlich steigende Beträge zugewiesen werden. Durch Gesetz vom 28. Dez. 1911 endlich wurde eine Neuordnung der — in Österreich zu besonderer Höhe entwickelten — Gebäudebesteuerung vorgenommen, die für Neubauten eine begrenzte und allmählich fallende Zahl von Freijahren und eine weitere Ermäßigung für Kleinwohnungen gewährt. Die Bestrebungen für die Wohnungsbesserung finden ihren Mittelpunkt und eine tatkräftige Vertretung in der am 24. Febr. 1907 begründeten Zentralstelle für Wohnungsreform in Wien.

Die Einrichtung des Wohnungsfürsorgefonds ist bestimmt 1. zur Übernahme von Darlehensbürgschaften, sogenannte mittelbare Kredithilfe; 2. zur unmittelbaren Darlehensgewährung. Die erstgenannte Aufgabe ist als die bei weitem wichtigere anzusehen. Es sollen dem Kleinwohnungsbau in der Hauptsache nicht staatliche Gelder zur Verfügung gestellt, sondern es soll die Beschaffung von Realkredit durch eine Bürgschaftsübernahme seitens des Staates ermöglicht und verbilligt werden. Die Gesamtsumme der zu übernehmenden Darlehensbürgschaften ist auf 200 Mill. Kr. festgesetzt; bis 1913 waren unmittelbare Darlehen in Höhe von 812111 Kr. gewährt und Bürgschaften für 13,5 Millionen übernommen worden. Wegen der Beschränkung der Beleihung in Großstädten auf Vielwohnungshäuser vgl. Mitteilungen der Zentralstelle Nov. 1913, S. 2. Zu der Neuregelung der Gebäudesteuer vgl. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I, S. 197f. Die Zentralstelle für Wohnungsreform unter der Leitung von R. Maresch, Karl Pribram, M. Spiegel und Mitwirkung von Hch. Rauchberg-Prag betätigt sich auf dem Gesamtgebiet der Wohnungsfürsorge und der Bauförderung.

Eine größere Bautätigkeit haben die Arbeiter-Unfallversicherungsanstalten einiger Landesteile entfaltet, die in fünf Bezirken aus ihren verfügbaren Mitteln Arbeiterwohnhäuser errichtet haben. Von Gemeindeverwaltungen wurden Wohnungen für minderbemittelte Einwohner erbaut u. a. in Wien, Prag, Olmütz, Wiener-Neustadt. Arbeitgeber haben in den Industriebezirken Wohnungen in größerem Umfang geschaffen, namentlich Liebig-Reichenberg, Mandl-Mastig, Krupp-Berndorf, Vöslauer Kammgarn-Fabriken, zahlreiche Bergwerksunternehmungen u. a. m.; s. auch die Abb. der Vierwohnungshäuser der Arbeiterkolonie Preßburg von Hartwig Fischel, Wochenschr. f. d. öffentl. Baudienst, 25. Jan. 1917, S. 42. Auf dem Gebiete der gemeinnützigen Bautätigkeit haben sich die Baugenossenschaften seit dem Jahre 1910 stark entwickelt, die Zahl der Genossenschaften betrug 30 i. J. 1897, 306 i. J. 1910 und 601 i. J. 1912, die — nach einer allerdings nur einen Teil der Vereine umfassenden Zusammenstellung — 6663 Wohnungen hergestellt hatten; Ewald Pribram und K. Forchheimer, X. Intern. Wohnungskongr. 1913, II, S. 1f.; E. Pribram, Mitteilungen d. Zentralstelle, Sept. 1913. Unter den Stiftungen nimmt die Kaiser-Franz-Josef-Stiftung eine hervorragende Stelle ein. Die mustergültige Anlage eines Ledigenheims wurde i. J. 1910 in dem Bezirk Hernals in Wien errichtet. Zu den Wohnungsverhältnissen auf dem Lande vgl. E. Pribram, Mitteilungen d. Zentralstelle 1914, Nr. 35, S. 2f. — Ein Reichsverband für Kriegerheimstätten ist am 30. April 1916 in Wien (Vors. Exz. Dr. Franz Klein) errichtet worden. Die erste Kriegerheimstätte wurde in Aspern bei Wien unter Beteiligung der Wiener Gemeinde 1917 begründet. Zu den systematischen Mängeln der Bodenpolitik in Österreich äußert sich Hans Goldschmid im Wiener Fremdenblatt vom 9. Febr. 1919. Wegen des Baues von Notwohnungen s. unten Anhang II.

In Ungarn wurden in den Jahren 1907f. wichtige Maßnahmen der Wohnungsfürsorge beschlossen. Die Staatsverwaltung wurde ermächtigt, unter Aufwendung größerer Geldmittel Arbeitersiedelungen und Arbeiterwohnungen auf dem Lande zu errichten. Im Jahre 1909 stellte die Stadt Budapest gegenüber den ungünstigen Wohnungszuständen ein

von Bürgermeister **Barczy** entworfenes Programm auf, das den Bau von Logierhäusern, Volksheimen und von Kleinwohnungen umschloß. Zur Durchführung dieser Pläne wurde für die Jahre 1909/1910 die Summe von 30,3 Mill. Kr. bewilligt. Bis Ende 1912 hat die Gemeinde rund 4500 Kleinwohnungen erbaut und damit unter den festländischen Staaten die Höchstzahl im kommunalen Eigenbau erreicht. Eine großzügige Anlage ist seitens des Staates in Kispest errichtet worden; die Siedelung umfaßte 1912 3000 Kleinwohnungen und ist auf eine bedeutende Vergrößerung berechnet. Der gemeindliche Wohnungsbau kam während des Krieges zum Stillstand; i. J. 1918 wurde seitens der Ungar. Städte- und Gemeindeförderungs-A.-G. der Bau von drei Häuserblocks mit Kleinwohnungen unternommen.

Literatur.

v. **Philippovich**, Wiener Wohnverhältnisse. Berlin 1894.

H. **Rauchberg**, Die Kaiser-Franz-Josef I.-Jubiläumsstiftung. Wien 1897.

Kögler, Die Arbeiterwohnungen d. österr. Arbeiterversicherungsanstalten. VI. Intern. Wohnungskongr. Düsseldorf. Berlin 1902, S. 445.

Bericht d. Kaiser-Franz-Josef I.-Jubiläumsstiftung. Wien 1902.

E. H. **Vogel**, Wohnungsfürsorge in Österreich. Zeitschr. f. Wohnungsw., Bd. VII, S. 245 f.

W. **Mildschuh**, Mietzinse und Bodenwerte in Prag. Wien 1909.

H. **Rauchberg**, Mittelständische Wohnungspolitik. Wien 1909.

E. **Forbath**, Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Budapest. Der „Städtebau“ 1909, Bd. VI, S. 107.

E. **Ferenczi**, Wohnungsfrage in Budapest. Zeitschr. f. Wohnungsw. 1909, S. 301 f.

Denkschrift über die auf Staatskosten zu errichtende Arbeiterkolonie. Budapest 1910.

v. **Meinzinger** und **Pauer**, Die Wohnungsfürsorgegesetze. Wien 1912.

A. **Ertel**, Wiener Wohnungs- und Verkehrswesen. Elberfeld 1912.

A. **Werkner**, Der Kleinwohnungsbau in Budapest. Weida 1913.

Mully v. Oppenried, Bewertung von Wohngebäuden. Wien 1913.

X. Intern. Wohnungskongr. 1913: **Keller**, I, S. 405; **Ferenczi**, III, S. 249.

Rud. Eberstadt, Neue Studien, Bd. I. Jena 1914.

Sagmeister, Kriegerheimstätten. Wien 1916.

Hch. Rauchberg, Kriegerheimstätten. Wien 1916.

R. **Weißkirchner**, Städtische Wohnungspolitik. Wien 1917.

Österr. Wochenschr. f. d. öffentl. Baudienst.

II. Schweiz.

§ 140. Durch die alte Überlieferung ihrer Städte, wie durch die Schönheit ihrer landschaftlichen Bilder erscheint die Schweiz darauf hingewiesen, die besondere Ausgestaltung des Bauwesens und die Formengebung der Gebäude zu pflegen. Eine Reihe von Umständen wirkte zusammen, um den älteren Schweizer Hausbauten ein eigentümliches Gepräge zu geben. Die geographische Lage des Landes, wie die Wanderlust der Bewohner vermittelte die Bekanntschaft mit fremden Bauformen; während zugleich das starke Heimatsgefühl in der älteren Zeit stets vermochte, die fremden Einflüsse mit dem heimischen Baustil zu

verschmelzen und ihre ausschließliche Herrschaft zu verhindern. Eine treffliche Handwerksübung in der Verwendung heimischer Baustoffe trat hinzu, um in den städtischen, ländlichen und bäuerlichen Hausformen Vorbilder von Eigenart und Charakter zu schaffen.

Holzbau und Steinbau haben sich selbständig, jedoch örtlich untermischt, entwickelt; der Steinbau wird schon in der älteren Zeit außerhalb der Städte, im Gebirge und in kleinen Ortschaften, angewendet. Die Formen sind von großer Mannigfaltigkeit und zeigen in den Grenzbezirken und längs der alten Haupthandelsstraßen oft fremde Einwirkungen. An den alten, heute zum Teil verlassenen Handelsstraßen des Engadin glaubt man oft staffelweise den Weg verfolgen zu können, auf dem landesfremde Meister mit ihrer Handwerkstechnik der Freskomalerei und der Steinmetzkunst vorgedrungen sind. — In den Städten zeigen insbesondere die deutsch-schweizerischen Gebiete noch heute zahlreiche Beispiele der Schweizer Eigenart.

Für die ältere städtische Bodenentwicklung ist vor allem auf die unerreichte Untersuchung unseres Wilh. Arnold, Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten, hinzuweisen, die auf Baseler Urkunden beruht. Die Aufteilung und die Verkehrsformen des städtischen Bodens und ihre Bedeutung für die städtische Bevölkerung werden von Arnold eingehend dargestellt, wobei Arnold im einzelnen über die seiner Schilderung gezogene zeitliche Grenze hinausgreift. Das Einzelhaus und der Eigenhausbesitz wurden darnach in Basel bis in die jüngste Zeit festgehalten: „in Basel gab es bis vor kurzem (1861) keine Mietshäuser."

Der neue Abschnitt des Städtebaues bringt das während der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ausgebildete Bausystem nach den schweizerischen Städten, die Stockwerkshäufung breitet sich aus, wobei, wie unsere Tabelle oben S. 6 zeigt, der Einfluß der in Frankreich entwickelten Bauformen in den westschweizerischen Städten am stärksten hervortritt. Größe und Wachstum der Stadt sind auch hier nicht entscheidend; Genf zeigt die höchsten, Basel, Schaffhausen und Winterthur zeigen die niedrigsten Behausungsziffern, während Zürich zwischen beiden Größen die Mitte hält.

Das Einfamilienhaus ist allerdings in den vorgenannten Städten allgemein durch die Stockwerkshäufung verdrängt worden. Daß bei einer Behausungsziffer von mehr als 10 Personen bereits das Vielwohnungshaus vorwiegt, wurde oben S. 7 bemerkt; nur das Maß der Zusammendrängung und der Hausgröße gelangt in der höheren oder niedrigeren Ziffer zum Ausdruck. Die statistischen Zahlen stellen übrigens, wie immer, einen Durchschnitt zwischen der (in festländischen Städten) meist niedrigeren innenstädtischen und der in den neueren Stadterweiterungsbezirken höheren Bebauung dar; in Zürich beträgt die Behausungsziffer in der Altstadt 12,35—15,71 Bewohner, in den neueren Arbeitervierteln dagegen 24,3—25,6 Bewohner. In den Züricher Außengemeinden gewinnt die Stockwerkshäufung an Ausdehnung, Zollikon ausgenommen; die Bauspekulation bevorzugt bei ihrer Bautätigkeit, trotz des Mangels an Kleinwohnungen, die Herstellung größerer Wohnungen in einem den Bedarf

überschreitenden Umfang. Vielfach wird, infolge des ungenügenden Bestandes an Kleinwohnungen, die Wohnungsteilung vorgenommen, indem eine Mittelwohnung nachträglich zu kleinen 1—2 Zimmerwohnungen aufgeteilt wird; Statist. Jahrb. 1910, S. 25, Thomann, Bebauungsplan 1915, S. 9f. — Die seitherige allgemeine Ausbreitung der Stockwerkshäufung in der Stadterweiterung wird in dem Vorwort zu der Eidgenössischen Volkszählung von 1910, S. 26 damit erklärt, daß bei wachsender Bevölkerung der Grundwert steigt und das Bauland intensiver ausgenutzt wird. Daß diese Annahme, das städtische Bevölkerungswachstum fordere die Stockwerkshäufung, irrtümlich ist, ergibt sich zur Genüge aus der Übersicht der Wohnweise, oben S. 6; s. auch unten S. 621.

Eine auf 159 Ortschaften mit 1,38 Millionen Einwohnern erstreckte Umfrage von 1915 ergibt für den Stand der Mietspreise 1905—1915 für die Dreizimmerwohnung folgende Bewegung:

	1905	1914	1915
durchschnittliche Mietspreise . .	425	516	516 Franken.

Gegenüber 1905 standen darnach die Landesmittelpreise für die Dreizimmerwohnung durchschnittlich 21,4 % höher; der durchschnittliche Stand blieb i. J. 1915 der gleiche, wobei in einzelnen Gegenden (Ostschweiz) Ermäßigungen, in anderen (Zentral- und Westschweiz) Steigerungen eintraten; Jacob Lorenz, Lebenskosten in der Schweiz 1917, S. 246. Die Einwirkungen der Kriegswirtschaft machten sich in den Wohnungsmieten der Schweiz erst seit 1915 geltend, haben dann aber rasch zu starken Mietssteigerungen und Schwierigkeiten im Wohnungswesen geführt. Seit 1919 hat die Wohnungsnot einen bedenklichen Umfang erreicht, namentlich in Bern, Zürich, Basel, Schaffhausen, Genf, Solothurn, Winterthur, aber auch in kleineren Industrieorten wie Olten, Grenchen, Moutier, Biel u. a. m. Als Ursachen sind zu nennen Rückgang der Bautätigkeit, Mangel und starke Verteuerung der Baustoffe, bedeutender Zuzug von Fremden. In 19 Städten, aus denen Angaben vorliegen, war die Zahl der neuerbauten Wohnungen von 21 845 in d. J. 1910/13 auf 5551 in d. J. 1914/17 gesunken, während zugleich der Bedarf stark anstieg. Ausführliche Untersuchungen des Wohnungsmarktes und der Mietpreisentwicklung veröffentlicht das Statist. Amt der Stadt Zürich. Eine übersichtliche Schilderung schweizerischer Wohnungszustände gibt die Schrift von K. Kern, Wohnungsverhältnisse.

§ 141. Die neueren Bestrebungen für den Kleinwohnungsbau gehen auch in der Schweiz in einzelnen Städten und Landesteilen darauf aus, den Kleinbauten einen Charakter zu verleihen, der sowohl dem Bedürfnis des Wohnungsinhabers wie der nationalen Eigenart der Bauweise entspricht. Doch bestehen noch erhebliche Schwierigkeiten auf den Gebieten des Bebauungsplanes, des Straßenbaues und der Bauordnung.

Naheliegend und im wesentlichen erfolgreich war der Versuch, das überlieferte „Schweizerhaus“ zu einem Arbeiterhaus umzugestalten. Eine Reihe solcher Lösungen wird von Henry Baudin veröffentlicht. Hervorzuheben sind die neueren Bestrebungen in der Bautätigkeit eines der

größten Arbeitgeber, der Verwaltung der Schweizer Bundesbahnen. In richtiger Erkenntnis der Wirkung, die das kleine, aber durch das ganze Land allgemein verbreitete „Bahnwärterhaus" ausübt, hat die Verwaltung neue Vorlagen für diese Bauten ausgearbeitet, die das allgegenwärtige Bahnwärterhaus zu einem freundlichen, in die Landschaft gut eingefügten Kleinhaus umgestalten (vgl. auch oben S. 501). — Wohnhäuser für Eisenbahnbeamte wurden 1908 in Sargans errichtet, von denen zwei Doppelhäuser in den beifolgenden Abb. 152—157 wiedergegeben sind (Architekt Adolf Gaudy, Rorschach). Jedes Haus ist nur für eine Familie bestimmt und mit Haupt- und Nebenräumen besonders reichlich ausgestattet. Das Erdgeschoß enthält außer der geräumigen, zum Aufenthalt geeigneten Diele zwei Wohnräume, Küche und Waschküche; das Obergeschoß drei Schlafräume. Hierzu Nebengelaß, Bad und Hauslaube. Die Baukosten für das halbe Haus betrugen 8000 M. In den ausgeführten Bauten sind die Holzbalken und Läden mit satter blauer und roter Farbe gestrichen; die Anlage macht einen überaus gewinnenden Eindruck.

Die gemeindliche Bodenpolitik ist in der Stadt Zürich eine umfangreiche. Der eigene Grundbesitz der Stadtgemeinde war i. J. 1910 auf 2444 ha gestiegen, von denen 1104 ha innerhalb, 1340 ha außerhalb des Stadtgebietes gelegen. Der große Stadtrat in Zürich bewilligte im April 1910 einen Kredit von 5,3 Mill. Franken zur Erbauung städtischer Wohnhäuser. Für die Bebauung steht ein größeres Gelände zur Verfügung, dessen Bodenpreis sich auf etwa 15 Franken für den Quadratmeter stellt. Mit den früher erbauten Häusern hat die Stadt günstige Erfahrungen gemacht. Zur Erlangung eines Bebauungsplanes wurde i. J. 1916 ein Wettbewerb ausgeschrieben. Städtische Kleinwohnungen sind ferner in Basel, Lausanne und in kleinerem Umfang in Genf errichtet worden. Die Stadt Basel hat nach dem Erlaß des Wohnungsgesetzes vom 28. April 1907 Sanierungen und Straßenbauten vorgenommen und für deren Durchführung bis 1911 28,9 Mill. Franken verausgabt. In Bern wurden Kleinwohnungen für die Eidgenössische Waffenfabrik erbaut. Die Stadt Schaffhausen hat i. J. 1911 für die Bebauung eines städtischen Geländes einen Wettbewerb veranstaltet, bei dem die Arch. Gebr. Pfister in Zürich Sieger blieben; der Plan sieht eine Bebauung mit Dreiwohnungshäusern und Einfamilienhäusern vor; Schweizer Bauzeitung 1911, Bd. LVIII, S. 61. — Aus Anlaß der Wohnungsnot wurden seit 1918 eigene Wohnungsbauten durch verschiedene Gemeindeverwaltungen ausgeführt, in großem Maßstab in Zürich (Aufwand $7^1/_2$ Mill.), ferner in Bern, Biel, Moutier, Grenchen, Winterthur u. a. m.

Gegenüber der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgten Ausbreitung der großen Hausformen (oben S. 6 und 616) macht sich neuerdings eine bedeutsame Gegenbewegung geltend, die für den wirtschaftsgemäßen Städtebau und die einfachen Hausformen eintritt. Die ersten Vertreter der Besserungsbestrebungen entstammen auch hier den Kreisen der gewinnlosen Bautätigkeit.

In Basel hat die Baseler Baugesellschaft das erst in der jüngsten Zeit durch den Stockwerksbau verdrängte Kleinhaus wieder einzuführen

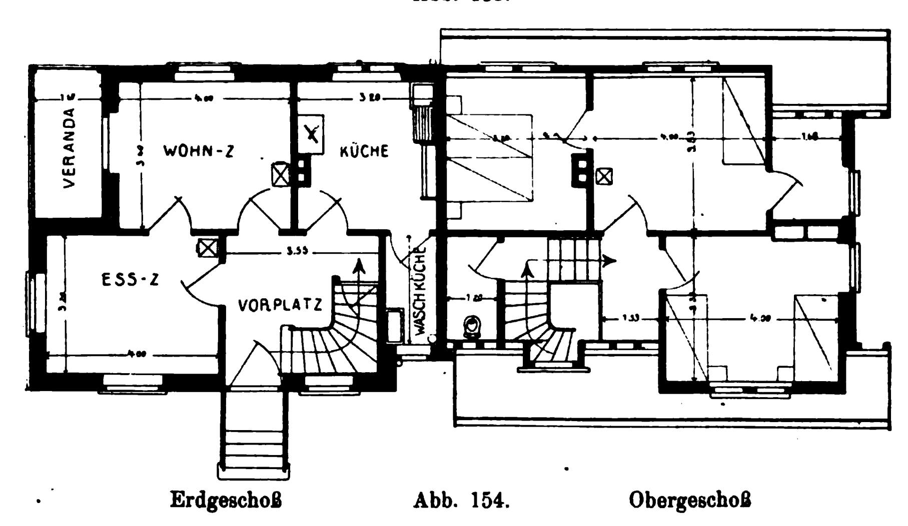


Architekt Adolf Gaudy.

Abb. 152. Beamtenwohnhäuser in Sargans.



Abb. 153.



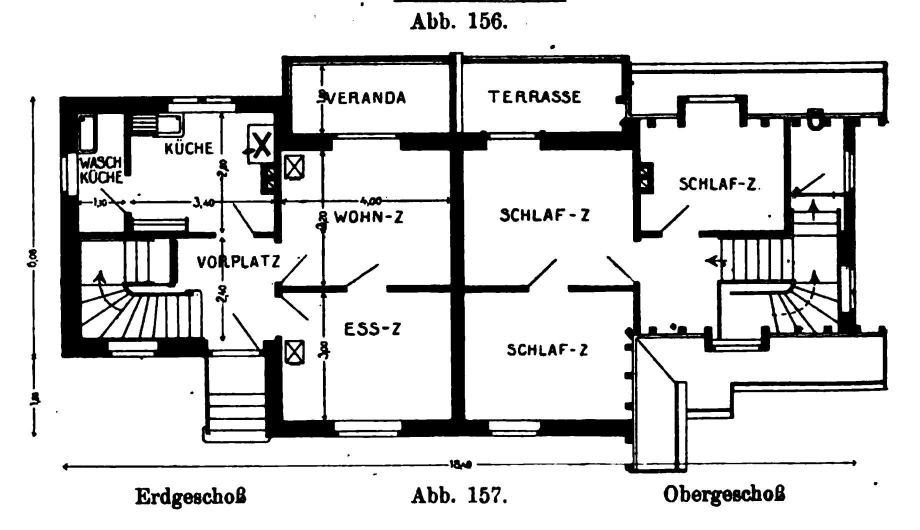
Erdgeschoß Abb. 154. Obergeschoß



Abb. 155.



Abb. 156.



Erdgeschoß Abb. 157. Obergeschoß

gesucht. Welcher Art die hier entgegenstehenden Schwierigkeiten sind, ergibt sich daraus, daß für das kleine Einfamilienhaus der Abb. 158 bei einer Hauptgesimshöhe von nur 3,7 m von der Bauverwaltung gefordert wurden ein Baulinien-(Bauflucht-)Abstand von 15 m, eine Straße von 9 m Breite mit Randsteinen und mit Massivsockeln für die Vorgärten, Anlegung eines begehbaren Abwässerkanals in der Straße; der Bodenpreis stellte sich demgemäß auf 40 Franken für den Quadratmeter. Durch solche mißverständlichen Vorbedingungen, keineswegs aber, wie Hans Bernoulli mit Recht hervorhebt, durch wirtschaftliche Faktoren, wird die Stockwerkshäufung willkürlich erzwungen und das Kleinhaus beseitigt; Schweizer Bauzeitung, 5. Mai 1917, S. 197.

Die i. J. 1909 begründete Eisenbahner-Baugenossenschaft St. Gallen hat nach dem Plan von Paul Geber eine Siedelung errichtet, die neben 14 Mehrwohnungshäusern 120 Einfamilienhäuser umfaßt. Die Genossenschaft, die die Anlage des Einfamilienhauses durchführen wollte, hatte schwere Kämpfe gegen die Ansprüche der Gemeinde an den Straßenbau zu führen, ohne mehr als einige unzureichende Ermäßigungen zu erlangen. „Bei den gegenwärtigen Vorschriften über den Straßen- und Kanalbau und dem Modus der Kostenverteilung wird das Einfamilienhaus mit Garten in St. Gallen einfach unmöglich, es wird erdrückt"; Jahresber. 1915, S. 10. Für die Wohnungen in den Mehrwohnungshäusern ist die Nachfrage eine mäßige, während die Einfamilienhäuser stark gefragt sind (Bericht 1912); s. die Abbildungen bei Kern, Wohnungsfürsorge, S. 150f. Die Schweizer Eisenbahner-Baugenossenschaften haben sich zu einem besonderen Verbande zusammengeschlossen, der 1914 2100 Mitglieder umfaßte und 420 Einfamilienhäuser und 117 Mehrfamilienhäuser für $8^1/_2$ Mill. Franken hergestellt hatte. Die Pensionshilfskasse der Schweizer Bundesbahnen gewährt den Genossenschaften zweite Hypotheken bis zur Höhe von 90 % des Kosten- und Schätzungswertes. Baugenossenschaften und gemeinnützige Baugesellschaften, bei denen sich zum Teil die Stadtgemeinden mit Kapitaleinlagen beteiligt haben, bestehen in Zürich (Gartenstadtgesellschaft, mehrere Baugenossenschaften von Arbeitern und Angestellten staatlicher und städtischer Betriebe), in Chaux de Fonds, Lausanne (Le Foyer), in Frauenfeld (1917 gegründet) u. a. m.



Arch. Hans Bernoulli.
Abb. 158. Einfamilienreihenhaus, Basel.

Unter den von Arbeitgebern errichteten Wohnungsanlagen sind zu erwähnen die von Suchard in Serrières-Neuchâtel und von Geigy-Basel geschaffenen hübschen Siedelungen ferner die Arbeitersiedelung der Eisen- und Stahlwerke vorm. Georg Fischer, Schaffhausen, die von den Architekten Curjel und Moser, Karlsruhe im geschlossenen Reihenbau

unter Verwendung des Zweiwohnungshauses erbaut wurde und gute Lösungen für die Anordnung des Kleinhauses aufweist; Schweizer Bauzeitung 1911, Bd. LVII, S. 61. Im Jahre 1919 beschloß die Genfer Firma Picard-Pictet die Anlegung einer Gartenstadt für ihre Arbeiter und Angestellten; die Pläne der auf 1500 Wohnungen berechneten Siedelung gelangten in verschiedenen Städten der Schweiz zur Ausstellung, um der Allgemeinheit die Bauweise des Einfamilienhauses wieder näher zu bringen. — Im gleichen Jahre haben sich zur Förderung der Ansiedelung drei Gesellschaften gebildet, die Schweizer Gesellschaft für Ansiedelung auf dem Lande in Basel, die Gesellschaft für industrielle Landwirtschaft in Basel und die Gesellschaft zur Schaffung von Eigenheimen mit Gärten in Luzern. In Basel hat der Konsumverein Juli 1916 beschlossen, eine Wohnsiedelung von 200 Kleinhäusern durch die erste der drei vorgenannten Gesellschaften errichten zu lassen. (Freundliche Mitteilungen der Herren Hans Bernoulli, Basel und Wohnungsinspektor Kern, St. Gallen). Ledigenheime für Arbeiter und Gesellenheime bestehen allgemein in den Städten, in größerer Zahl in Basel und St. Gallen. In dem gewerbetätigen St. Gallen sind Frauenheime für Arbeiterinnen errichtet worden, die bestimmungsgemäß keine Wohltätigkeitsanstalten sein, sondern ihre volle Kostendeckung durch die Mieten erbringen sollen; von katholischer Seite wurden vier Heime, von protestantischer Seite ein Heim erbaut; Kern, a. a. O. S. 146f.

Die Gewährung von Bodenkredit ist in der Schweiz nicht in der Hand von einzelnen Veranstaltungen vereinigt, sondern sie verteilt sich auf eine große Anzahl von Stellen. Dem Bodenkredit dienen Banken, Hypothekenbanken und Sparkassen, deren die Statistik insgesamt in sechs Gruppen 291 Betriebe aufzählt, und denen ferner noch die privaten Geldgeber hinzutreten. Die früheren, große Verschiedenheiten aufweisenden kantonalen Sonderrechte sind seit dem 1. Jan. 1912 durch ein einheitliches eidgenössisches Recht ersetzt worden, das als Formen des Realkredits die Grundpfandverschreibung, den Schuldbrief und die Gült anerkennt. In einer Reihe von Schweizer Kantonen besteht eine gesetzliche Höchstgrenze für den Hypothekenzinsfuß. Eine eingehende Schilderung der Realkrediteinrichtungen und ihrer besonderen Organisationsformen wird von Ed. Wegener gegeben. Der Obligationenumlauf der Schweizer Bodenkreditanstalten ist für Ende 1913 auf 2,354 Milliarden Franken anzusetzen. Bestrebungen für eine Reform der Realkreditorganisationen sind im Gange; vorgeschlagen wird u. a. die Schaffung einer einheitlichen Pfandbriefanstalt, an die die örtlichen Kreditunternehmungen in ähnlicher Weise anzugliedern wären, wie dies bei der schwedischen Landeshypothekenkasse, unten S. 643 der Fall ist; vgl. Neue Züricher Ztg. v. 30. Juni 1916 und Frankf. Ztg. v. 23. Aug. 1917.

Das neue schweizerische Zivilgesetzbuch hat das Institut der „Heimstätte" aufgenommen. Als Heimstätte kann sowohl ein landwirtschaftliches, als auch ein einem anderen Zwecke dienendes Gut oder Wohnhaus samt Zubehör erklärt werden. Die Heimstätte unterliegt nicht der Zwangsversteigerung im Falle der Verschuldung. Das Erbbaurecht ist seit dem 1. Jan. 1912 in der Schweiz eingeführt.

Eine besondere Einzelheit des Straßenbildes und des Bauwesens behandelt H. Baudin in seiner Schrift L'Enseigne et l'Affiche (herausgeg.

vom Bund der Kunstgesellschaften in Genf). Die Anbringung von Schildern und Ankündigungen jeder Art beeinflußt in nicht unerheblichem Maße die Ausgestaltung unserer Straßen und Plätze; sie vermag im einzelnen ebensosehr befriedigende und hübsche Wirkungen hervorzubringen, wie sie bei geschmackloser Ausführung störend und zerstörend wirkt. — Vgl. über Reklameschilder die Zeitschr. „Der Städtebau", Jahrg. 1909, Bd. IV, S. 39.

Wegen der Übergangsmaßnahmen zur Förderung der Bautätigkeit und des Realkredits s. Anhang II.

Literatur.

Karl Bücher, Wohnungsenquete der Stadt Basel. Basel 1889.

Carl Landolt, Wohnungsenquete der Stadt Bern. Bern 1896.

Eugen Jaeger, Die Wohnungsfrage. Berlin 1902.

Ad. Streuli, Die Züricher Liegenschaftskrise. Zürich 1902.

Das Bauernhaus in der Schweiz, herausgeg. vom Schweizer Ingenieur- und Architektenverein. Zürich 1902.

H. Baudin, La maison familiale à bon marché. Genf 1904.

Ders., L'Enseigne et l'Affiche. Genf 1905.

A. Schnetzler, VII. Intern. Wohnungskongr. Lüttich 1906, I, S. 47.

Hellmuth Wolff, Verkaufsbauten u. Bestellbauten. Ztschr. f. Wgsw. 1908, S. 157.

Schweizerische Wohnhäuser, herausgeg. von der Schweizer Vereinigung für Heimatschutz, bearb. von C. H. Baer. Bümplitz 1908.

Hanns Baer, Das Wohnhaus in der Stadt Bern. Berner Rundschau 1910, S. 491 f.

Der Wohnungsmarkt in Zürich. Statist. Jahrb. d. St. Zürich. Zürich 1910.

Otto Brandenburger, Das Baurecht der Art. 675 und 779. Aarau 1910.

Das Bürgerhaus in der Schweiz. Berlin 1912.

Dr. Brüschweiler, Fr. Reverdin, Gaillard, X. Intern. Wohnungskongreß. Haag 1913, I, S. 169, 263; III, S. 67.

K. Kern, Wohnungsverhältnisse und Wohnungsfürsorge. St. Fiden-St. Gallen 1914.

Thomann, Statistische Unterlagen für den Bebauungsplan-Wettbewerb der Stadt Zürich 1915.

Ed. Wegener, Die schweiz. Bodenkreditinstitute. München-Leipzig 1915.

Neuere Schweizer Eigenhauskultur. Wiesbaden 1916.

Jac. Lorenz, Schr. d. Ver. f. Sozialpol. CXLVI, I, S. 239. München 1917.

v. Berlepsch-Valendàs, Genossenschaftl. Wohnsiedelgn. Ztschr. f. Wgsw. in Bayern 1917.

Zeitschriften:

Schweizerische Bauzeitung. Heimatschutz (Schweiz).

III. Frankreich.

§ 142. Das System des kontinentalen Städtebaues ist, wie wir zuvor sahen, während der Neuzeit wiederholt in der nachhaltigsten Weise durch Frankreich beeinflußt worden. Die im 16. Jahrhundert ausgebildete landesfürstliche Baupolitik, die Lehrmeinungen der Baumeister des 17. und 18. Jahrhunderts — oben S. 61 f. und 236 — wurden allgemein übernommen und für ihr Zeitalter als maßgebend betrachtet. Wesentlich stärker noch waren die Einwirkungen des französischen

Vorbildes während des 19. Jahrhunderts. Frankreich besaß eine fest geschlossene Systematik, eine überlieferte Wissenschaft auf unserem Gebiet; im gegebenen Augenblick fand es dann den Mann, der die politische Bedeutung des Städtebaues klar erkannte und das neue städtebauliche System zur Ausbildung brachte. Wie dieses System international in den verschiedensten Ländern des Festlandes zur Herrschaft gelangte; wie es — weit über die Fachgrenzen des Städtebaues hinaus — die innere Entwicklung und Verwaltung bestimmte, hat unser Handbuch, als eine seiner hauptsächlichen Aufgaben, im einzelnen zu schildern unternommen. Den geschichtlichen und fachtechnischen Darlegungen ist an dieser Stelle kaum etwas hinzuzufügen.

Auf dem Gebiete des Arbeiterwohnungswesens sind französische Fabrikanten während des 19. Jahrhunderts mit eigener Bautätigkeit vorgegangen. Die durch Arbeitgeber errichteten Wohnbauten werden allgemein als „Cités ouvrières" bezeichnet, unter welchem Ausdruck man indes keine bestimmte Bauform, sondern jede Wohnungsanlage größeren Umfangs versteht, die für gewerbliche Arbeiter bestimmt ist. Als Hausformen werden heute die verschiedenen Typen des Mehrwohnungshauses (maison collective) und des Einfamilienhauses (maison individuelle) angewandt.

Zu der Förderung des Baues von Arbeiterwohnungen unter Napoleon III. s. oben S. 82 und 522. Im Jahre 1852 wurde in Paris die Wohnungsanlage Cité Rochechouard erbaut, deren Wohnungen indes nicht ihrer Bestimmung gemäß von Arbeitern, sondern von kleinen Rentnern besetzt wurden. In den französischen Industriebezirken sind Arbeitersiedelungen in erheblicher Zahl von Arbeitgebern errichtet worden. Bergwerksbetriebe und Fabrikanten haben in verschiedenen Industriebezirken Arbeiterwohnungen gebaut, zum Teil (wegen örtlich mangelnder Unterkunft für Arbeiter) im Interesse der Unternehmer selbst. Die Mieten werden im allgemeinen niedrig berechnet; in einzelnen Werkswohnungen wohnen die Arbeiter mietefrei. Andere (wie Solvay & Co.) gewähren einen erheblichen Mietsnachlaß, abgestuft nach der Zahl der Kinder des Arbeiters und nach der Zahl der Dienstjahre. Zu den Arbeitgebern, die Wohnbauten größeren Umfanges hergestellt haben, zählen: Mame-Tours, Menier-Noisel, Lederlin-Thaon, die Bergwerksgesellschaft in Anzin (3300 Wohnhäuser), Lens (4000), Schneider-Creuzot (1334 Wohnungen).

Die Baugenossenschaftsbewegung macht neuerdings in Frankreich Fortschritte. Die erste Baugenossenschaft wurde 1889 in Epinal gegründet; 1901 wurden 22 Baugenossenschaften und 37 Aktienbaugesellschaften gezählt; i. J. 1913 betrugen die Zahlen 228 bzw. 146 mit einem Kapital von 30,3 bzw. 20,1 Mill. Franken. Hierzu treten noch 37 Kreditgesellschaften mit 1,9 Millionen Kapital. Der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit dient das von Jules Siegfried geschaffene Wohnungsgesetz vom 30. Nov. 1894. Das Gesetz gewährt Steuererleichterungen und hat mehrere Nachträge, zuletzt vom Jahre 1912 erfahren. Im Anschluß an die Novelle vom 12. April 1906 wurde bei

dem Ministerium des Handels und der öffentlichen Arbeiten eine Zentralstelle, Conseil supérieur des habitations à bon marché, geschaffen, die die mit dem Wohnungsgesetz zusammenhängenden Angelegenheiten zu bearbeiten hat. Ein Gesetz vom 10. April 1908 „über Kleingrundbesitz und Kleinwohnungen" stellt jährlich Staatskredite für Darlehen an örtliche Kreditgesellschaften für den Kleinwohnungsbau zur Verfügung. Der Förderung des Kleinwohnungswesens dienen namentlich folgende Einrichtungen: Baukredite bei den Sparkassen (bis 1912 14,8 Millionen), Darlehen und Bauten der Wohlfahrtsausschüsse (bureaux de bienfaisance, 16,8 Millionen), Darlehen der Hinterlegungskasse (25 Millionen zu 3 bis 3¼%); Beteiligung der Gemeinden und Kreise. Die Stadt Paris hat verschiedenen Baugesellschaften Darlehen für den Kleinwohnungsbau gewährt und in eigener Unternehmung umfangreiche Bauten mit rund 2000 Kleinwohnungen ausgeführt. Die Bauten haben 6—7 Geschosse. Ztschr. f. Wgsw. 1915, S. 285. Unter den Stiftungen ist die mit einem Kapital von 10 Mill. Franken ausgestattete, i. J. 1904 errichtete Rothschildstiftung zu erwähnen, die bisher 1913 Wohnungen hergestellt hat.

Die überlieferten Mängel der französischen großstädtischen Arbeiterwohnung, die Léonce Reynaud um 1870 treffend kennzeichnete (oben S. 309), haben seit jener Zeit keine durchgreifende Änderung erfahren. Gegenüber der städtebaulichen Pracht von Paris sind die Wohnverhältnisse des Arbeiterstandes allgemein als ungünstig zu bezeichnen; der Mangel an geeigneten Kleinwohnungen war schon vor dem Krieg ein erheblicher. Auch in den übrigen Großstädten ist der Typus der Volkswohnung ein wenig befriedigender. Die im 19. Jahrhundert ausgebildeten Einrichtungen der Stadterweiterung, des Straßennetzes und die daraus folgenden Hausformen finden sich allgemein in den Großstädten.

Zu den Vorschlägen von Eugen Hénard bezüglich eines Waldgürtels s. Zeitschr. „Der Städtebau" 1910, S. 4; über den Vorschlag von Zukunftsstraßen — unter der Oberfläche der Straßen Anlegung von Unterpflasterstraßen für den Großverkehr — s. Transactions Town Planning Conference, London 1911, S. 345. Es braucht kaum bemerkt zu werden, daß ein System zweigeschossiger Verkehrsstraßen nur unter außerordentlichen Kosten und bei besonders hochwertigem durch eine große Anzahl von Stockwerken auszunutzenden Boden durchführbar wäre. Die Anlegung eines Gehweges oberhalb der Straße in Höhe des ersten Stockwerks ist dagegen möglich und besteht aus mittelalterlicher Zeit in Chester (oben S. 584), dessen Häuser einen in Laubenform oberhalb des Erdgeschosses durchgehenden Verkehrsweg für Fußgänger aufweisen.

Der Förderung der Ansässigmachung der Bevölkerung dient das Gesetz vom 12. Juli 1909 über die Errichtung der Heimstätte in Frankreich. Der Wert der Heimstätte darf, mit Einschluß der Gebäude und des Viehbestandes, bei ihrer Errichtung 8000 Franken nicht übersteigen. Die Heimstätte ist samt ihren Früchten für zivilrechtliche Ansprüche unpfändbar und unter bestimmten Voraussetzungen unteilbar. Kleinere

Versuche ländlicher Ansiedelung wurden seitens der Sparkasse in Chartres unternommen. — Wegen einiger Einzelheiten der französischen Wohnverhältnisse s. oben S. 202 und 216. Mit Bezug auf die Realkreditverhältnisse bemerkte Me Rémond-Paris auf dem Intern. Hausbesitzerkongr. Berlin 1912: „Der hauptsächlichste Grund des nur langsamen Fortschreitens des Gebrauches des Realkredits liegt darin, daß die bürgerliche Gesetzgebung die Rechte des Gläubigers nicht gut wahrnimmt und dem Kreditnehmer die Geldbeschaffung erschwert. Überhaupt mag bemerkt sein, daß man in Frankreich in der Hypothek eine große Gefahr für den Grund- und Hausbesitzer erblickt hat und deshalb die hypothekarische Belehnung nicht leicht machen wollte." Bericht S. 26 und 251.

Die Kriegsereignisse und die aus der Zerstörung weiter Landstriche erwachsenden Aufgaben haben in Frankreich, wie dies nicht anders zu erwarten steht, eine bedeutsame Bewegung hervorgerufen, die sich auf den Erlaß gesetzgeberischer Maßnahmen und die Aufstellung fachtechnischer Grundsätze im Städtebau richtet. Die wichtigsten der in Vorbereitung befindlichen Gesetze sind: 1. die Loi Cornudet verpflichtet zur Aufstellung eines Bebauungs-, Verschönerungs- und Erweiterungsplanes a) alle Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern, sowie die kleineren Gemeinden, deren Bevölkerung eine jährliche Zunahme von 1% aufweist, ferner die landschaftlich oder künstlerisch bedeutsamen und alle neu zu begründenden Siedelungen — binnen 3 Jahren; b) die durch den Krieg oder durch Naturereignisse zerstörten Ortschaften — binnen 3 Monaten. Der Plan hat die Richtung, Breite und Bedeutung der Straßen, die Freiflächen, die hygienischen und ästhetischen Vorkehrungen, sowie den Grad der Bebaubarkeit der Grundstücke festzusetzen. Das Gesetz ist bereits am 1. Juni 1915 von der Kammer angenommen, bis September 1919 jedoch noch nicht durch den Senat bestätigt worden. 2. Die Gesetzentwürfe Reynald und Marin betreffen die Einführung des Umlegungs- und Zusammenlegungsverfahrens (oben S. 290 f.), sowie Vergütungen beim Wiederaufbau. 3. Der Gesetzentwurf Jeanneney von 1917, der zur Beschaffung von Baugelände die Befugnis der Bezirksenteignung (expropriation par zones, oben S. 85 und 289 f., unten S. 629) gewähren will. Bei den neueren Gesetzgebungs- und Verwaltungsmaßnahmen handelt es sich allgemein um eine Steigerung der obrigkeitlichen Befugnisse und des Verordnungswesens, verbunden mit der polizeilichen Verpflichtung zur „Ästhetik und Hygiene". Die Erfordernisse des wirtschaftsgemäßen Städtebaues, die Bedeutung der Straßendifferenzierung und der Aufschließungsformen, die Beziehungen zwischen Geländeerschließung, Hausform und Siedelungsweise finden hierbei kaum eine Berücksichtigung.

Eine Erörterung der in Frankreich hervortretenden neueren Anschauungen dürfte, wenn sie von deutscher Seite vorgenommen wird, bei der Stimmung der politischen und wissenschaftlichen Kreise leider kaum Nutzen oder Zweck haben. Immerhin muß aus sachlichen Gründen bemerkt werden, daß die jüngsten Auffassungen schwerlich einen Fortschritt gegenüber der oben S. 82 f. geschilderten Zeit bedeuten. Es ist in sieben Jahrzehnten kaum ein neuer Gesichtspunkt oder eine neue Erkenntnis hinzugetreten. Die gegenwärtige Bewegung entspricht durchaus der überlieferten Richtung, der Befehlsmanie und dem Schematismus, der im Städtebau des 19. Jahrhunderts allgemein Unheil angerichtet hat. Als Grundzug bleibt die einseitige Vorsorge für Äußerlichkeiten. Die Ziele des französischen Städtebaues decken sich noch Wort für Wort mit der Definition, wie sie einst Daviler aufgestellt hat und die mit ihren unvergänglichen Bestandteilen: Baufluchtlinie, Ästhetik, Hygiene — s. oben S. 236 — noch heute nach mehr als 200 Jahren vorherrscht.

Die neuere Bewegung zeigt im einzelnen die Form des Streites zwischen „Hochbauer" und „Tiefbauer" (wie in Deutschland, oben S. 240, Abs. 3); nach französischen Verhältnissen bedeutet dies den Gegensatz zwischen der Ecole des Ponts et Chaussées und den Vereinigungen der Architekten. Der Straßenbauer genügt nicht; der Architekt soll für den Bebauungsplan herangezogen werden. Bei diesem Personenstreit wird übersehen, daß gerade der Hochbauer die anfechtbaren Hausformen in den Großstädten ausgeführt und sich mit „ästhetisch-hygienischen" Zutaten begnügt hat. Selbst bei den führenden und sachkundigsten Städtebauern scheinen die Probleme der Hausformen nur eine nachgeordnete Beachtung zu finden. Die hervorragende Schrift von Auburtin-Blanchard bringt nur wenige Erörterungen über die Wohn- und Siedelungsweise; sie enthält einige rein schematische Bemerkungen über das Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe und die Forderung einer Verbreiterung der Hofflächen bei Stockwerkshäufung a. a. O. S. 285 bis 288; Auffassungen, die gegenüber L. Reynaud (oben S. 309) kaum eine Weiterbildung bedeuten. — Eine gute Übersicht des zeitgenössischen Standes der französischen städtebaulichen Wissenschaft wird in der Schrift Villes et villages français von Léon Rosenthal (Paris 1918) geboten, der außer der französischen auch einen Teil der englischen Literatur berücksichtigt. Die guten Absichten des Verfassers sind unbezweifelt; doch werden seine Ausführungen manchen der vorerwähnten Einwendungen unterliegen. Zu den Auffassungen der Hygieniker und der Freiflächenverteilung s. hier oben S. 79, 177, 208, 279 und 571. Auch der Meinung, daß „la vie rurale, aujourdhui, n'est pas plus saine que la vie urbaine" (a. a. O. S. 43), wird man nicht zustimmen können; die von Rosenthal herangezogene Sterblichkeitsziffer ist hier nicht beweiskräftig, da sie als eine Durchschnittsziffer aller Altersklassen, vor allem von der Geburtenziffer abhängt. Zu der Annahme, daß „la ville s'est formée autour d'un marché" (a. a. O. S. 20), ist zu bemerken, daß die bedeutendsten unter den gewachsenen Städten ursprünglich überhaupt

keinen Marktplatz innerhalb der Mauer besessen haben; s. hier oben S. 40 und ausführlicher Rud. Eberstadt, Ursprung des Zunftwesens, 2. Aufl. S. 281 f.

Gegen das Übermaß obrigkeitlicher Regelung werden Bedenken vorgebracht von Stephan Piot, Revue Polit. et Parlementaire, Februar 1919, S. 177 f. Freiere Anschauungen gegen die schematisierende Behandlungsweise äußert ferner Paul Léon, Renaissance des Ruines 1918. — Zu dem neuerdings in Frankreich vielfach gebrauchten Ausdruck „urbaniste" (Städtebauer) vgl. die erste Anwendung der Bezeichnung durch den Spanier Cerdá, oben S. 480. Wegen der Wiederaufbaufragen s. unten.

Literatur.

G. Payelle, Ière Révision Décennale du Revenu net des Propriétés bâties. Paris 1901.
Challamel, Habitations ouvrières à. b. m. en France. Intern. Wohnungskongr. 1902.
Cacheux, Intervention des Pouvoirs publics et Corpor. en France. Ebenda S. 410.
Ed. Fuster, L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne. Recueil de Documents sur la Prévoyance sociale Nr. 1. Paris 1903.
René Prévôt, Wohlfahrtseinrichtungen. Ver. f. Soz.pol., Bd. CXIV. Leipzig 1905.
H. Rauchberg, Französisches Volkswohnungsgesetz. Ztschr. f. Wgsw. 1907, S. 85.
Strauß et Baulez, Commentaire juridique de la loi du 12. Avril 1906. Paris 107.
Wohnungsgesetz von 1908. Reichsarbeitsblatt 1908, S. 496.
Henry Provensal, L'habitation salubre et à bon marché. Paris 1908.
Paul Juillerat et Alfr. Filassier, Statistiques sanitaire des maisons. Bericht über den XIV. Intern. Kongr. f. Hygiene. Berlin 1908, S. 1375.
Wohnungsfrage in Frankreich. Zeitschr. f. Wohnungsw. 1909, Bd. VII, S. 201.
H. L. Rudorff, Die Heimstätte in Frankreich. Conrads Jahrbücher 1909, S. 498.
E. Hénard, Paris und der neue Parkgürtel, der Städtebau VII, 1910, S. 4 f.
H. Biget, Le logement de l'ouvrier. Paris 1913.
X. Intern. Wohnungskongr. Haag 1913, Fessard, I, S. 397, Risler, II, S. 135, Ferrand, III, S. 55, Gautrey und Fuster, IV, S. 25 u. 511.
J.-Marcel Auburtin et Henri Blanchard, La Cité de demain dans les Régions dévastées. Paris 1917.
Léon Rosenthal, Villes et villages français après la guerre. Paris 1918; sowie Literatur unten Anhang II.

IV. Belgien.

§ 143. Das Königreich Belgien zeigt eine dichte, über das ganze Land verteilte Bevölkerung, die sich zum Teil einem intensiven und ergiebigen Landbau widmet, in steigendem Maße jedoch von der hochentwickelten Industrie beschäftigt wird. Die Bevölkerungsdichte Belgiens, die im Jahre 1900 bereits die starke Ziffer von 228 Einwohnern auf den Quadratkilometer aufwies, hat sich bis 1905 auf 243 (1911 auf 254) erhöht. Die Verteilung der Bevölkerung ist indes trotz der Großstadtbildung und der Industriezentren eine günstige geblieben; in Gemeinden bis zu 25000 Einwohnern wohnen nicht weniger als 75% der Gesamtbevölkerung; nur 25% entfielen auf Gemeinden von mehr als 25000 Einwohnern, obwohl das Land Großstädte von der Ausdehnung Brüssels

und Antwerpens besitzt. Die Wohnweise in Belgien ist allgemein die des Einfamilienhauses. Auch hier ist es wie in England gelungen, in einer rasch anwachsenden und gewerbetätigen Bevölkerung die überlieferte Hausform zu erhalten und fortzubilden. Die Zählung von 1910 ergibt für das Königreich den niedrigen Durchschnitt von 4,83 Bewohnern auf ein bewohntes Haus, wobei in den Gemeinden über 10000 Einwohner 5,48, in den kleineren Ortschaften und Gemeinden 4,54—4,30 Bewohner auf ein Haus entfallen. Die an sich kleine Ziffer hatte zudem in jedem der letzten Zählabschnitte einen Rückgang zu verzeichnen; sie betrug i. J. 1880 noch 5,20, 1890 5,06, 1900 5,03; in den größeren Gemeinden zeigt sich hierbei eine stärkere Minderung als in den kleinen Bezirken; vgl. oben S. 6. Eine Sonderstellung nehmen dagegen die Städte Brüssel und Antwerpen ein, die sich in weitgehendem Maße dem französischen Städtebau und Parzellierungssystem angeschlossen haben.

Die belgischen Bodenverhältnisse verdienen besondere Beachtung wegen der nationalen Einrichtungen der Bodenpolitik, die auf verschiedenen Gebieten eine eigenartige, z. T. vorbildliche Ausgestaltung gefunden hat. Unter den einzelnen Maßnahmen sind hervorzuheben: 1. die Wohnungsgesetzgebung und die anschließenden Organisationen des Realkredits und der Ansiedelung; 2. die Verkehrs- und Tarifpolitik; 3. das System der Stadterweiterung und Geländebeschaffung; 4. das Enteignungsrecht und die Besteuerung.

Die belgische Bodenpolitik hat im allgemeinen zum Ziel die Ansässigmachung der Bevölkerung. Die Wohnungsgesetzgebung (oben S. 85) schuf eine, das gesamte Land umfassende Organisation von Wohnungsfürsorgestellen und Kreditgesellschaften, die in Verbindung mit dem von der Landessparkasse gewährten Kredit und der weitverbreiteten Hypothekarlebensversicherung den Erwerb von Kleingrundstücken durch die arbeitende Bevölkerung erleichtert. Die Zahl der mit Hilfe der Wohnungsgesetzgebung in knapp zwei Jahrzehnten neu angesiedelten Eigentümer wird auf rund 100000 (in einem Lande von $7^1/_2$ Mill. Einwohnern) angegeben. Die Verkehrspolitik sucht dem Arbeiter, durch Erleichterung der Erreichbarkeit der industriellen Arbeitsgelegenheit, die Beibehaltung einer ländlichen oder halbländlichen Wohnweise zu ermöglichen. Vgl. Ernest Mahaim: „Wegen der Billigkeit der Mieten bleibt zunächst eine große Zahl von Arbeitern auf dem Lande oder zieht dorthin. Man sieht deutlich den günstigen Einfluß, den dies auf die Wohnungsfrage ausübt. Alle Anstrengungen zur Verbesserung des Wohnungswesens in Belgien sind fast ausschließlich auf den Erwerb eines Heimes durch den Arbeiter gerichtet gewesen. Wir haben auf diesem Wege Wunder vollbracht." — Die Gesetze über die Baulandenteignung übertragen den Gemeinden, unter dem Erfordernis der Einholung der königlichen Genehmigung, eine weitgehende Befugnis des Erwerbs von Baugelände für die städtische Ausbreitung (der Ausdruck expropriation par zones, den

der Gesetzgeber selbst nicht gebraucht, ist kaum kennzeichnend für die Tragweite des städtebaulichen Enteignungsrechts in Belgien, s. oben S. 289 f.). Einer Ausbildung des spekulativen Zwischenkaufs von Baugelände ist endlich die hohe, 8—10 % betragende Umsatzabgabe von Grundstücksverkäufen hinderlich, die von dem Grundbesitz und dem Baugewerbe nicht als eine Erschwerung ihrer Unternehmungen empfunden wird.

Wegen des Zusammenhangs von Bausystem und Realkredit s. oben S. 416 und 417. Die einzelnen Gemeinden haben besondere Systeme der Boden- und Gebäudebesteuerung ausgebildet, s. oben S. 439.

Der vorerwähnte Gegensatz zwischen dem System des Flachbaues bzw. der wohnbaumäßigen Parzellierung, wie es in dem Hauptteil des Königreichs überwiegt, und dem imponierenden Städtebau, der in Antwerpen und Brüssel seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zur Einführung gelangt ist, besteht in der Gegenwart in seiner vollen Schärfe. Der „Kultus der Straße" mit seinen ungünstigen Folgewirkungen für die Entwicklung des Wohnungswesens ist in Brüssel und Antwerpen neuerdings eher noch in der Zunahme begriffen. Auch in den durch das Bausystem der beiden Hauptstädte beeinflußten wissenschaftlichen Kreisen scheint hier noch vielfach eine Auffassung zu bestehen, die den Städtebau lediglich nach dekorativen Äußerlichkeiten bewertet.

Vgl. die Abhandlung Brunfaut, Le Relèvement de nos Ruines, Ztschr. Le Home, Brüssel 1917. Zu den Einzelheiten s. Eberstadt, Neue Studien I und Kleinwohnungen in Brüssel und Antwerpen.

Literatur.

VI. Intern. Wohnungskongr. Düsseldorf 1902, Lepreux, Meerens, Denis, S. 261 u. 384.
de Rycke, van Reuterghem & de Buck, de beluiken binnen de stad Gent. Gent 1904.
E. Mahaim, Die Entwicklung d. Verbindungen in Belgien. Ztschr. f. Wgsw. 1907, S. 29 f.
Delvaux de Fenffe, Habitations Ouvrières. Lüttich 1909.
Hankar, Album et Plans d'habitations à b. m., construites en Belgique. Brüssel 1910.
E. Mahaim, Les Abonnements d'ouvriers s. l. de chem. de fer Belges. Brüssel 1910.
Karl Späth, Die Umgestaltung von Alt-Brüssel. München 1914.
Rud. Eberstadt, Neue Studien über Städtebau u. Wohnungsw., Bd. I. Jena 1914.
Stijn Streuvels, De landsche Woning in Vlaanderen. Amsterdam 1914.
Clément, Anc. constructions rurales et les béguignages en Belgique. Brüssel 1916.
H. Vandevelde, Het Heropbouwen van Hoeven. Antwerpen 1916.
Fritz Schulte, Die belgischen Bodenkreditinstitute. München 1918.
Rud. Eberstadt, Die Kleinwohnungen und das städtebauliche System in Brüssel und Antwerpen. Jena 1918.

V. Niederlande.

§ 144. Für Geschichte und Gegenwart bieten die Niederlande dem Studium des Städtebaues eine ungewöhnliche Vereinigung bemerkenswerter Umstände. Das niederländische Städtewesen zeigt von dem Mittel-

alter bis in die Neuzeit die bedeutsamste Entwicklung; in den älteren Bauten, in der Geländeaufteilung, in den Hausformen finden wir hier gleich treffliche Vorbilder. Landbau und Wasserwirtschaft, in ständigem Kampf mit den widrigen Elementen gestählt, haben den Boden für eine dichte Besiedelung des flachen Landes und einen immer intensiver gestalteten Betrieb bereitet. Nicht minder aber haben die wohnungspolitischen Probleme des jüngsten Zeitalters in den Niederlanden eine tatkräftige Bearbeitung gefunden. Der durch die Jahrhunderte festgehaltenen nationalen Überlieferung war seit der Mitte des 19. Jahrhunderts das internationale System des neueren Städtebaues gegenübergetreten, das namentlich in den Hauptstädten des Landes Eingang fand. Der wirtschaftliche Aufschwung seit den 70er Jahren brachte mit dem raschen Wachstum der Städte ernste Mißstände in dem Bauwesen und in den Wohnverhältnissen. In die Schädigungen der neueren Entwicklung wurde durch eine Wohnungsreform eingegriffen, die sich auf die Regelung der Bauweise, der Wohnungsbenutzung, der Bautätigkeit und die Kreditförderung erstreckt.

Der ältere niederländische Städtebau hat in der Stadtanlage und der Stadterweiterung, in der Ausbildung der Hausformen und des Baurechts hervorragende Leistungen aufzuweisen. Zu den besten städtebaulichen Schöpfungen zählen die vom 16. bis zum 18. Jahrhundert erbauten W o h n h ö f e. Bei den großen Stadterweiterungen des 17. Jahrhunderts wurde die Enteignung des Ausbreitungsgeländes und die Erhebung einer Besserungsabgabe angewandt. — Das seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in den Großstädten eingeführte System des kostspieligen Straßenbaues führte zur Anwendung der Stockwerkshäufung und der Ausbildung wenig günstiger Formen des Vielwohnungshauses; die neueren Bestrebungen suchen die eingedrungenen Mängel zu beseitigen und eine wirtschaftsgemäße Bodenaufteilung und Bauweise zu sichern. In einer Reihe von Städten sind besondere Verordnungen über die Durchführung der wohnbaumäßigen Parzellierung, die Anlegung einfacher Wohnstraßen und die Schaffung von Kleinhausbezirken ergangen. Vgl. hier oben S. 80, 250, 263, 332, 355, 393 und E b e r s t a d t, Städtebau und Wohnungswesen in Holland.

Das niederländische Wohnungsgesetz vom 22. Juni 1901 mit Zusätzen vom 2. Jan. 1905 zählt zu den wirkungsvollsten neueren Regelungen des Wohnungswesens. Die hauptsächlichen Bestimmungen des Gesetzes betreffen die Bauordnung, die Wohnungsaufsicht, die Sanierung, die Baulandbeschaffung und die Kreditförderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues.

Die Abschnitte über die Bau- und Wohnungspolizei im Wohnungsgesetz kennzeichnen sich durch die beachtenswerte Regelung der Befugnisse der Selbstverwaltung und der Staatsaufsicht. Grundsätzlich ist der Gemeinde die Initiative in Bauordnungssachen überlassen; das

Wohnungsgesetz ist hier nur ein Rahmengesetz und zählt lediglich die Gebiete und die Einzelheiten auf, über die die Gemeinde Bestimmungen zu treffen hat. Versäumt die Gemeinde den Erlaß von Vorschriften oder erscheinen die Anordnungen unzureichend, so gibt der weitere Instanzenzug der Staatsregierung zum Eingreifen Gelegenheit; Eberstadt, a. a. O. S. 373 f. Über die bei dem Erlaß der Bauordnungen zu beachtenden Grundsätze und die Kritik fehlerhafter Maßnahmen der Stadterweiterung vgl. Wentink, Bouwverordening im einzelnen. — In der Bauförderung weist das Wohnungsgesetz der Betätigung von Staat und Gemeinde vier Gebiete zu: 1. Gewährung von verzinslichen Darlehen an Grundeigentümer für den Zweck der Instandsetzung von Wohnungen, s. oben S. 364; 2. Gewährung von Darlehen und Zuschüssen an Bauvereinigungen für die Errichtung von Neubauten; 3. Erwerb und Hergabe von städtischem Gelände für Bauzwecke; 4. Enteignung von Grundstücken für den Zweck der Sanierung oder der Beschaffung von Baugelände. Die Bautätigkeit der Genossenschaften ist in Holland eine überaus lebhafte und ersprießliche. Hervorzuheben ist eine Kleinhausanlage, die in Amsterdam inmitten eines Bezirks der viergeschossigen Bebauung als Flachbau in ansprechenden Formen und mit günstigem, wirtschaftlichem Erfolg von J. H. W. Leliman ausgeführt wurde. Treffliche neuere Lösungen des Kleinhausbaues finden sich in einer Reihe von Städten, wie Arnheim (Bebauungsplan Stadtbauamt, Architekten de Roos und Overeijnder), Enkhuizen (P. Vis), Enschede (Op Ten Noort), Sneek (Stapensea), Aalsmeer (A. Buis) u. a. m.; s. die Abbildungen in meinem Städtebau in Holland. Nach einem Plan von de Weys-Almelo wurde 1914/15 eine Gartenstadt in Enschede angelegt.

Seitens der Staatsregierung wurden bis Anfang 1914 23,5 Mill. Gulden an Darlehen für den Kleinwohnungsbau bereitgestellt, denen noch die seitens der Gemeinden unmittelbar bewilligten Summen hinzutreten. Über die günstigen Wirkungen des Wohnungsgesetzes vgl. die Bemerkungen von H. W. Methorst, Bijdragen tot de Statistiek van Nederland, Bd. CLXXXIV. Mit Recht weist D. E. Wentink darauf hin, daß sich die Bestrebungen der Wohnungsreform nicht bei der Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit beruhigen dürfen, die nur die Folgeerscheinungen eines sozialen Übels bekämpft, während indessen die Grundursachen unverändert bestehen bleiben; Hauptaufgabe der Wohnungsbesserung ist vielmehr die allgemeine Richtiggestaltung der Grundlagen der städtischen Bodenentwicklung; Bouwverordening S. 3 und 128.

Für die gemeindliche Bodenpolitik bieten die Niederlande in ihren Stadtverwaltungen eine Reihe wertvoller Beispiele; Amsterdam, Arnheim, Enschede haben sich in großem Maßstabe, zahlreiche mittlere und kleinere Städte und Landgemeinden in erheblichem Umfange durch Erwerb von Ausbreitungsgelände und durch baufördernde Maßnahmen im Siedelungswesen betätigt. Unter den von Arbeitgebern geschaffenen Anlagen sind zu nennen die Gründung van Markens Agnetapark-Delft (über die gemachten Erfahrungen s. Eringaard, Bericht Wohnungskongreß) und das von Gebr. Stork & Co. erbaute Gartendorf het Lansink bei Hengelo.

In dem Wohnungsbau ist seit ca. 1914 ein entschiedenes allgemeines Vorschreiten des Einfamilienhauses im Bereich der Volks-

wohnungen zu verzeichnen. Selbst in Amsterdam, Rotterdam und Haag, wo für die Arbeiterwohnung bis jetzt die Stockwerkshäufung in den Neubauten allgemein üblich war, wird neuerdings das Kleinhaus gebaut, und zwar sowohl in gemeindlichen Wohnungsbauten wie durch die Bauvereinigungen. Wegen des Wohnungsnotgesetzes von 1918 s. Anhang II.

Literatur.

VI. Intern. Wohnungskongr., Düsseldorf 1902: Tellegen, S. 168, De Clerq, S. 280, Eringaard, S. 575.
D. E. Wentink, Het Woningvragstuk en de Grondspeculatie. Utrecht 1908.
C. H. Peters, De Nederlandsche Stedenbouw. Leiden 1911.
J. P. Fockema Andreae, De Hedendaagsche Stedenbouw. Utrecht 1912.
W. B. Peteri, Overheidsbemoeiingen met stedebouw tot 1648. Alkmaar 1913.
X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913: Hudig, Bd. I, S. 9, Faber, S. 297, Zoetmulder, Romeyn, IV, S. 399.
A. Keppler, Gemeentelijke Woningbouw. Amsterdam 1913.
H. J. Kiewiet de Jonge, Bouwschappen, mit Vorrede von Prof. J. H. Valckenier Kips. Delft 1914.
Bakker Schut, Gemeentewerken van 's Gravenhage; Wohnungsbau. Haag 1914.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Wohnungswesen in Holland. Jena 1914.
Rooij, Wetsontwerpen tot wijziging van de woningwet. Rotterdam 1915.
D. E. Wentink, De Bouwverordening en het woningvraagstuk. Utrecht 1915.
J. H. W. Leliman, De ontsiering van stad en land en hare bestrijding. Amsterdam 1915.
P. Bakker-Schut, Prae-advies over de vragen van de volkshuisvesting, Vereenigg. voor de Staathuishoudkunde. Haag 1919.

Zeitschriften:

De Bouwwereld. Bouwkundig weekblad. De Ingenieur.

VI. Dänemark.

§ 145. In der Wohnweise Dänemarks ist in der Hauptstadt Kopenhagen das Vielwohnungshaus in der neueren Entwicklung stark vorgedrungen (oben S. 6), während im übrigen noch vielfach der Flachbau besteht. Nach der Statistik von 1915 wurden in den Städten gezählt:

Tabelle 40.

Häuser mit Geschossen	Kopenhagen mit Friedrichsberg	Städte über 15000 Einw.	Städte von 4—15 000 Einw.	Städte unter 4000 Einw.	Provinzstädte insgesamt
1—3	7 029	13 434	24 303	24 054	51 791
4	2 317	1 274	217	4	1 495
5 u. mehr	10 442	320	17	—	337
unbekannt	218	—	—	—	—

(Statist. Aarbog 1915, S. 34).

In Kopenhagen umfaßt die Zahl der fünfgeschossigen Gebäude mehr als die Hälfte der Gesamtzahl der Häuser und demgemäß den über-

wiegenden Hauptteil der Wohnungen. Auch in den mittleren Provinzstädten wird die Stockwerkshäufung angewandt und selbst in den Kleinstädten findet sie vereinzelt Eingang.

Nach der Baukrisis von 1908 war die Zahl der neuerrichteten Kleinwohnungen in Kopenhagen ständig zurückgegangen, um i. J. 1911 ihren Tiefstand zu erreichen; mit dem Jahre 1912 beginnt eine neue, dem Bedarf an Kleinwohnungen jedoch nicht genügende Aufwärtsbewegung. Einen wesentlichen Umfang besitzt die gemeinnützige Bautätigkeit; insbesondere haben sich die Baugenossenschaften gut entwickelt. Als erste Genossenschaft wurde i. J. 1865 der Kopenhagener Arbeiterbauverein gegründet, der sich unter trefflicher Leitung zu einem großen Unternehmen erweiterte. Einen neuen Anstoß erhielt die genossenschaftliche Bautätigkeit durch das Gesetz von 1898, das zunächst 2 Mill. Kr. Staatsgelder zu Baudarlehen bereitstellte. Der von dem Kopenhagener Arbeiterbauverein allein erbaute Hausbesitz erreichte i. J. 1904 einen Wert von 10 Mill. Kr. Hiervon waren 6,7 Millionen seitens der Erwerber abgezahlt. Die von dem Verein errichteten Häuser — bis 1910 bereits 11824 an der Zahl — gelten als besonders gut gebaut und zeichnen sich durch eine äußerst niedrige Sterblichkeitsziffer aus (11,4 ‰) gegen 17,5 ‰ für Kopenhagen insgesamt). Die i. J. 1912 begründete Gesellschaft für Arbeiterwohnungen bezweckt die Förderung solcher Genossenschaften, die den Bau von unveräußerlichen, im Eigentum der Genossenschaft bleibenden Mietswohnungen betreiben, während die i. J. 1913 errichtete Arbeiterbaugesellschaft sich dem Wohnungsbau widmet.

Arbeiterhäuser in guter Ausführung wurden von baugenossenschaftlicher Seite in dem Kopenhagener Vorort Glostrup errichtet. Die Häuser, als freistehende Einfamilienhäuser gebaut, enthalten drei Räume und Küche im Erdgeschoß und zwei Kammern im Dachgeschoß. Die Baukosten betragen 4000 M. (vgl. die Abbildungen bei Baudin, maison familiale, S. 66f.). — Durch den Lehrer Otto Fick wurde in Kopenhagen das erste Einküchenhaus errichtet, das für die sämtlichen im Hause belegenen Wohnungen eine Zentralküche enthält und die Mahlzeiten für die einzelnen Haushaltungen liefert (Ein Einküchenhaus, jedoch auf Mieter höheren Einkommens berechnet, besteht in Deutschland in Berlin-Friedenau, während andere Unternehmungen in Charlottenburg und in einem Berliner Vorort i. J. 1913 und 1915 den Betrieb einstellen mußten).

Im Jahre 1916 entstand in Kopenhagen eine ernste Wohnungsnot, verbunden mit Obdachlosigkeit von Arbeiterfamilien, deren Ursache zu einem erheblichen Teil auf die Kriegsereignisse zurückgeführt wird. Infolge der ungewöhnlich hohen Gewinne, die auf dem Gebiet des Handels und der Fabrikation erzielbar waren, wandte sich das spekulative Kapital von den ungleich weniger einträglichen Bauunternehmungen ab. Zugleich wurde die Nachfrage nach Kleinwohnungen infolge des Zustroms von einheimischen Arbeitern aus der Provinz und von zahlreichen Landesflüchtigen aus den kriegführenden Staaten stark vermehrt. Im Juli 1917 wurden 5400 Ausländer gezählt, die sich seit Kriegsbeginn in Kopenhagen niedergelassen haben. Die Stadtverwaltung griff in den Notstand durch Errichtung von Unterkunftsbauten ein. Die Stadtgemeinde ist Be-

sitzerin großer Geländeflächen, die etwa 900 ha bei einem Gesamtumfang des Stadtgebietes von 7030 ha ausmachen.

Die Einrichtungen für den Realkredit in Dänemark verdienen Aufmerksamkeit. Die Hauptträger des Kredits sind selbstverwaltende Verbände von Hauseigentümern, deren Organisation und Geschäftsführung unter staatlicher Aufsicht steht.

Die dänischen Veranstaltungen der Grundbesitzer für den Hypothekarkredit scheiden sich in Kreditvereine (Kreditkassen), die dem erststelligen, und in Hypothekenvereine, die dem zweitstelligen Hypothekarkredit dienen. Die Kreditvereine beruhen auf dem Grundgedanken der Preußischen Landschaften, der auf den Grundbesitz allgemein — den städtischen wie den ländlichen — übertragen wurde; ihre Begründung geht auf das Jahr 1795 zurück, die größere Ausbreitung erfolgte seit dem Erlaß des Kreditvereinsgesetzes v. J. 1850. Ursprünglich hafteten sämtliche Grundbesitzer für die Verpflichtungen des Vereins; die weitere Ausbildung führte indes dahin, daß Abteilungen von Kreditobligationen von etwa 30 bis 90 Mill. Kronen eingerichtet wurden, für die nur die an der betreffenden Serie beteiligten Grundbesitzer gesamtverbindlich haften. Die gewährten Darlehen, deren Auszahlung in Obligationen oder in bar erfolgt, sind unkündbar. Provision und Gebühren werden nicht erhoben; die Darlehensnehmer haben nur einen unwesentlichen Beitrag zu den niedrigen Verwaltungskosten zu entrichten und regelmäßig eine Abzahlung von $^1/_2$ % zur Tilgung des Darlehens zu zahlen. Das Schätzungswesen ist genau geregelt und äußerst zuverlässig. Der Fall der Betriebseinstellung eines Kreditvereins infolge übermäßiger Schätzung in Nordjütland liegt eine lange Reihe von Jahren zurück; bei allen übrigen Vereinen ist die Gesamthaftung niemals in Anspruch genommen worden. Der Kreditverein der Inselbezirke hatte im Verlauf von 62 Jahren 250000 Kr. Gesamtverlust zu buchen; der Kreditverein Kopenhagen berichtet, daß er in seiner Beleihungstätigkeit keinen einzigen Kapitalverlust erlitten hat. Die Wertermittlung erfolgt in der Regel in der Weise, daß bei Großhäusern das 13fache, bei Villen das 14fache des Mietwertes angesetzt wird. Die Beleihung geht bis zu 60% des geschätzten Wertes. Die an der Beleihungsgrenze der Kreditvereine anschließenden Hypothekenvereine gewähren zur zweiten Stelle weitere 15%. Regelmäßig bestehen in Dänemark nur diese beiden (d. i. erste und zweite) Hypotheken; eine höhere Verschuldung als 75% findet bei dem städtischen Grundbesitz allgemein nicht statt (Justnielsen, S. 119 und 228).

Die Bodenverschuldung ergibt folgende Zahlen für 1915:

	Schätzungswert aller Grundstücke	Wert der belasteten Grundstücke	Hypothekenbeträge		Prozent
	in Millionen Kronen				
Kopenhagen	1726,8	1355,7	1005,0	=	74,1
Provinzstädte	1039,2	832,2	509,7	=	61,25
Land	4173,1	3491,0	1778,0	=	50,93

Als Schätzungswert gilt der Grundstückswert für die Steuerveranlagung einschließlich Maschinen und Inventar (Statistik Aarbog 1915, S. 122). Die unbelasteten Grundstücke in den Städten dürften hauptsächlich unbebautes Gelände und Baustellen umfassen, während die belasteten Grundstücke den bebauten Grundbesitz darstellen; die Verschuldungsziffer stimmt demnach mit den obigen Angaben von Justnielsen überein.

Der Gesamtumlauf der Obligationen der Kreditvereine ist auf 1500 Mill. Kr., der Darlehensbestand der Hypothekenvereine auf 100 Mill. Kr. zu schätzen. Die vom dänischen Staat errichtete Hypothekenbank hat die Aufgabe, größere Beträge von Kreditobligationen anzukaufen und auf deren Grundlage Hypothekenbankanleihen im Auslande unterzubringen. Die hypothekarischen Darlehen der Sparkassen betragen rund 500 Mill. Kr. — Die dänischen Realkreditverbände zeigen die Übernahme einer (wie auch von dänischer Seite anerkannt wird) deutschen Einrichtung, die hier zu großer Bedeutung entwickelt wurde und neuerdings wiederum für die deutschen Städte unter Anlehnung an die in Dänemark ausgebildeten Formen durch die städtischen Hausbesitzer angewandt wird, s. oben S. 412. Die Kreditverbände der Hausbesitzer dienen indes, was für die Wohnungspolitik nicht zu übersehen ist, hauptsächlich dem Besitzkredit; die Bedürfnisse des Produktivkredits, für die Bautätigkeit der wesentliche Punkt, werden hierdurch nicht oder nicht hinreichend versorgt.

Die Förderung des Erwerbs von Kleingütern bezweckt das Siedelungsgesetz vom 24. Nov. 1899. Für den Bau von Kleinhäusern auf dem Lande werden Vorlagen veröffentlicht durch landwirtschaftliche Gesellschaften, durch das Landwirtschaftsministerium und die Architektenvereine. Im Jahre 1912 wurde die Vereinigung zur Schaffung von Kleingrundstücken mit Gärten begründet. Die Vereinigung hat sich vielfach betätigt in den Außenbezirken der Städte, wo durch Arbeiter- und Angestelltenverbände in erheblichem Umfang Kleinhäuser erbaut wurden.

Literatur.

VI. Intern. Wohnungskongr., Düsseldorf 1902: Cordt Trap und Olaf Schmidth, S. 532; VII. Kongr., Lüttich 1906: Trap und Berle, II, S. 10; X. Kongr., Haag 1913: Schmidth, I, S. 5, M. Nyrop, S. 387, G. Philipsen, II, S. 195, Trap, III, S. 61.

P. Chr. Hansen, Zeitschr. f. Wohnungsw. 1910, S. 190.

E. Stumpfe, Kleinwohnungsbauten auf dem Lande. Berlin 1913.

Justnielsen, II. Intern. Hausbesitzerkongr., Berlin 1912, S. 21, 117 und 219; Jurckmann, ebenda S. 106 und 157.

Frost, Innere Kolonisation in den skandinavischen Ländern. Berlin 1914.

VII. Schweden.

§ 146. Wie in anderen festländischen Staaten, hält das neue Städtebausystem nach der Mitte des 19. Jahrhunderts seinen Einzug in Schweden. Während des Aufschwungs der Städte seit den 70er Jahren gelangte das Schema der Baublockfigur, der kostspieligen Straße und

der Stockwerkshäufung zur Anwendung; ziemlich gleichzeitig mit dem preußischen Baufluchtliniengesetz und seinen Ausführungsverordnungen, oben S. 278f., empfing Schweden eine städtische Bauordnung von 1874, die die allgemeine Mindestbreite der städtischen Straßen auf 18 m, bei baumbepflanzten Vorzugsstraßen entsprechend mehr, festsetzte, wobei die Bebauung bis zu fünf Stockwerken zulässig war. Wenn auch extreme Anschauungen, wie wir sie oben S. 306f. fanden und entsprechende Zustände hier nicht hervortraten, so zeigten sich doch die Folgen der städtebaulichen Maßnahmen alsbald in der Entwicklung der Bauweise.

„Für die Wohnungen in den Städten beginnt mit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine ganz neue Epoche, genauer bestimmt durch die Bauordnung und die neuen Regulierungspläne, die sich von der früheren freien Bauweise, mit oft vorkommenden, in einem Garten frei belegenen Wohnhäusern, durch die nun dicht zusammengebauten Baublöcke (bis zu 6 Stockwerk Höhe) unterscheiden. Es ist nichts Ungewöhnliches, nunmehr in den kleineren Städten das moderne Haus mit fünf Stockwerken dicht neben dem ein- oder zweistöckigen Haus einer älteren Generation zu sehen, und zwar in Städten, deren Einwohnerzahl eine solche Bauweise durchaus nicht rechtfertigt". C. G. Bergsten, „Schweden", historisch-statist. Handb., Stockholm 1913, I, S. 207f.

Die Bauweise der größeren Städte Schwedens ergibt sich aus der Abb. 1, oben S. 6. Die Industriestadt Jönköpping hat noch den Flachbau — wenn auch nicht mehr durchweg das Einfamilienhaus — bewahrt; mittlere Hausformen bestehen in Norrköpping. In den übrigen Städten sind die großen Hausformen vorherrschend; Stockholm zeigt die Behausungsziffer der kasernierten Städte.

Zu der Kasernierung, die in Stockholm, auf das bebaute Grundstück gerechnet, eine Behausungsziffer von 60 Personen erreicht, bemerkt J. Guinchard, Direktor des Städt. Statist. Amtes; „Die Nachteile des Systems der Mietskaserne sind noch andere als die bau- und wohnungstechnischen; es bringt die Bodenspekulation mit all ihren Begleiterscheinungen: Ansteigen der hypothekarischen Verschuldung, Überspekulation, Zwangsverkäufe und die unheilvollen Krisen im Baugewerbe. Die mit der Mietskaserne verbundene Auftreibung der Bodenwerte erzielt in Stockholm seit 1880—1890 ihre starken Wirkungen; in den Außenbezirken werden Preissteigerungen um 25—30 Kr. auf den Quadratmeter durchgeführt." In dem Zeitabschnitt von 1894—1910 sind die Mieten in Stockholm für eine Wohnung von 356 auf 630 Kr. oder um 77%, die Durchschnittsmiete auf den Kopf der Bevölkerung von 83 auf 154 Kr. oder um 86,6% gestiegen. Für den Abschnitt 1894—1918 ergibt sich im Durchschnitt der Wohnungen eine Steigerung von 356 auf 833 Kr. oder um 134%; unter Abrechnung von Wohnungen mit Zentralheizung auf 701 Kr. oder 97%. Die Neubautätigkeit in Schweden zeigt von 1912 bis 1917 folgende Entwicklung:

Tabelle 41[1]).

Neu hergestellte Wohnräume auf 10000 Einwohner.

Jahr	Gesamtzahl Neue Wohnungen	Gesamtzahl Wohnräume	Ortschaften bis 5000 Einw.	5 bis 10000 Einw.	10 bis 20000 Einw.	20 bis 40000 Einw.	über 40000 Einw.	Zus. auf 10000 Einw.
1912	8143	27 026	197	119	75	168	187	164
1913	8595	28 055	204	156	87	117	186	161
1914	7488	25 304	165	144	77	126	169	146
1915	5732	17 111	107	115	72	65	102	95
1916	5754	18 240	108	128	84	73	96	97
1917	6818	19 168	101	138	74	75	108	100

Während des Kriegsjahres 1915 zeigt sich ein außerordentlicher Rückgang der Bautätigkeit, der am stärksten auftritt in den kleinsten Ortschaften und in den großen Städten. Über die Ursachen, die auf die Abwendung des spekulativen Kapitals vom Wohnungsbau hingewirkt haben, s. oben S. 634. Für die 35 größten Städte des Königreichs ergibt die Neubautätigkeit von 1912—1916 folgenden Zugang an Wohnungen:

Tabelle 42.

Jahr	1913	1914	1915	1916	1917	1918
Anzahl	5955	5292	3471	3887	4811	3499
davon durch gemeinnützige Bautätigkeit . . . . %		10,7	13,2	24,9	59,1	67,1
In denen Ziffern für 35 Städte	100	89	58	65	81	59
In denen Ziffern für Stockholm	100	80	51	38	61	20
In denen Ziffern für Göteborg	100	102	92	134	153	103

Nach dem Tiefstand von 1915 hat die Neubautätigkeit somit i. J. 1916 wieder einen Aufstieg zu verzeichnen. Dieses Ergebnis ist dem tatkräftigen Eingreifen der Staatsregierung, der Bauvereinigungen und vor allem der Gemeinden zu verdanken, die durch Hergabe von Baugelände, Kreditvermittlung und Eigenbau die Bautätigkeit förderten. Allerdings zeigt sich, bei Auflösung der obigen Durchschnittsziffer, für die einzelnen Gemeinden ein wesentlich verschiedener Stand. In Stockholm ergeben die Vergleichszahlen, d. J. 1913 = 100 gesetzt, einen starken Rückgang; Göteborg dagegen hat trotz aller Schwierigkeiten eine wesentliche Steigerung erzielt, die den Höchststand der Wohnungsproduktion i. J. 1917 erreicht, aber auch i. J. 1918 noch über die Ziffer der Zeit vor dem Kriege hinausgeht.

Die Zahl der i. J. 1916 in Göteborg errichteten Wohnungen betrug 1149, von denen 105 durch die Gemeinde und 262 durch Bauvereinigungen hergestellt wurden; Bertil Nyström, Bostadsmarknaden, Svenska Stadsförbundets Tidskrift 1917, S. 135.

1) Die neuen Zahlenangaben und Ergänzungen verdanke ich der Freundlichkeit des Königl. Socialstyrelsen, Stockholm.

§ 147. Die Bestrebungen für die Wohnungsbesserung in Schweden nehmen seit 1907 einen größeren Umfang an und finden ihren Ausdruck in einer Reihe von Maßnahmen auf den verschiedenen Gebieten der Bodenpolitik. Das Städtebaugesetz vom 31. Aug. 1907, ergänzt durch das Gesetz über die Bildung städtischer Grundstücke vom 12. Mai 1917, regelt für die Städte das Bebauungsplanwesen und gibt den Städten allgemein das Recht, Bebauungspläne aufzustellen, die indes vor ihrem Inkrafttreten der königlichen Bestätigung bedürfen. Der Bebauungsplan kann ferner die Einteilung der Grundstücke und Baustellen (tomtindelning) festsetzen; wird durch den Bebauungsplan eine solche Grundstückseinteilung vorgenommen, so unterliegt auch diese der Prüfung durch die Staatsregierung.

Das schwedische Recht verbindet demnach mit dem Bebauungsplan eine weitgehende Regelung der Geländeausnutzung, wie sie nach deutschem Recht im allgemeinen durch die Bauordnung erfolgt. Die Bestimmung des § 2 des Gesetzes vom 31. Aug. 1907 bzw. 12 Mai 1917, daß in dem Bebauungsplan Vorschriften über die Geländeausnutzung gegeben werden können, wird in den schwedischen Städten genutzt, um im Bebauungsplan für die einzelnen Geländeblöcke oder Geländeeinheiten Festsetzungen zu treffen über die Gebäudehöhe, vordere und rückwärtige Baufluchtt, Vorgärten, ferner über die Art der Verwendung des Geländes — Wohnbezirk, Fabrikbezirk, gemischte Bezirke — endlich über die Baudichte und die bauliche Ausführung, An die Einteilung des Geländeblocks schließt sich die Aufteilung der einzelnen Grundstücke (tomt-indelning), die ebenfalls in den oben erwähnten Formen durch behördliche Festsetzung erfolgen kann. Die Grundstückseinteilung ist in der Weise vorzunehmen, daß die Eigentumsgrenzen nach Möglichkeit beachtet werden und eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke nicht erschwert wird. Im Gegensatz zu den allgemeinen schematischen Vorschriften der Bauordnung, gestattet somit das schwedische Verfahren die Individualisierung für jeden Geländeblock.

§ 2 des Städtebaugesetzes besagt: Wird in einem Planentwurf vorgeschrieben, daß für einzelne Bezirke besondere Bestimmungen hinsichtlich der Ausnutzung der Geländeblöcke gegeben werden, so finden bezüglich der Feststellung dieser Bestimmungen die gleichen Vorschriften wie hinsichtlich des Bebauungsplans Anwendung; Svensk Författningssamling, Ausgabe 19. Juni 1917, Nr. 269.

Über die Wirkung der schwedischen Regelung äußert sich Dr. Yngve Larsson, Vorsteher des Svenska Stadsförbund in einer Zuschrift: „Als Nachteile einer so eingehenden behördlichen Regelung des Aufteilungsgeschäfts mögen gelten: Zeitversäumnis, Unkosten usw. Man darf wohl auch annehmen, daß alle Vorschriften des Gesetzes nicht in den kleineren Städten und Flecken genau beobachtet werden. Nach meiner Meinung sind aber die Vorteile dieser Regelung wenigstens in

Städten mit besonderen Vermessungsämtern weit überwiegend, vor allem dadurch, daß jedes Grundstück für die geplante Bebauung passend zugeschnitten werden kann." Vgl. hierzu oben S. 387.

Die Praxis der Bebauungspläne hat sich in Schweden, wie zuvor bemerkt, dem internationalen System des Städtebaues angeschlossen und es durch ihre verwaltungstechnischen Maßnahmen zur Durchführung gebracht. Auch die neueren städtischen Bebauungspläne haften zumeist noch an den alten Auffassungen der Geländeaufteilung durch Straßennetz und Baublock, wenn auch äußerlich modifiziert durch Einfügung der als neuerer Zeitgeschmack geltenden, oben S. 240 erwähnten Formen. In den Erweiterungsgebieten der Städte sind dagegen neuerdings Eigenheime und Kleinsiedelungen angelegt worden, die eine günstige Aufteilung und Wohnweise bieten.

Mit Recht weist Stadtingenieur A. Liljenberg auf den Mangel hin, daß der Bebauungsplan in einseitig-spezialistischer Weise behandelt wird und daß ihn der Straßenbauer, der Hochbauer, der Landmesser nur vom Standpunkt ihres Sonderfachs bearbeiten. Zu fordern ist eine wirtschaftsgemäße Lösung der Gesamtprobleme der städtischen Bebauung; Svenska Stadsförbundets Tidskrift" 1916, H. VII, S. 337 (vgl. Eberstadt, Zeitschr. „Kunst und Künstler", Juli 1916, S. 490). — Das schwedische Recht, das die Regelung der Baudichte und der baulichen Ausnutzung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zuläßt, ist durch das englische Städtebaugesetz von 1909 übernommen worden; s. oben S. 590.

Während das schwedische Gesetz den Gemeinden ausgiebige Rechte in der Planaufstellung zuerkennt, sind die Befugnisse hinsichtlich der Straßenanlegung minder weitgehend als in anderen Staaten. Das Gelände für öffentliche Straßen und Plätze muß seitens der Stadtgemeinde erworben werden; die Anlieger haben dagegen der Gemeinde die Aufwendung für das erforderliche Gelände, falls sie es nicht unentgeltlich abtreten, zu ersetzen, jedoch für nicht mehr als 9 m beiderseits der Straße. Für die Entschädigung von Gelände ist lediglich der zur Zeit der Planfeststellung geltende Wert, nicht ein infolge der Bebauungsfähigkeit entstehender Zuwachs maßgebend; Gesetz über Stadtpläne und Bauplatzeinteilung, Gesetzessammlung Nr. 67 von 1907.

Die bestehenden Bauordnungen sollen einer Umarbeitung unterzogen werden. In den Außenbezirken wird vielfach der Flachbau festgesetzt, teils in der Form der (in Schweden allgemein beliebten) offenen Bauweise, teils als Reihenbau. Für die Bezirke mit Hochbau gelangt die Vorschrift der inneren Freifläche (Hofgärten) zur Anwendung; vgl. zu dieser Maßnahme die ein an sich ungünstiges System erträglich zu machen versucht, die Erörterung oben S. 332 f. — Das Erbbaurecht (Bauplatzrecht) wurde durch die neuere Gesetzgebung eingeführt und ist bereits in erheblichem Umfang praktisch verwertet worden.

Im Jahre 1912 wurde eine besondere Wohnungskommission für das Staatsgebiet einberufen, die in den folgenden Jahren das Wohnungswesen der Minderbemittelten eingehend untersucht hat. Zu der Tätigkeit der Kommission in den Jahren 1915 f. s. Anhang II. — Eine dem

Reichstag 1919 vorgelegte neue Gesundheitsordnung (Hälso vårdstaga) enthält eine Reihe wohnungshygienischer Bestimmungen und macht die Wohnungsaufsicht in den Städten obligatorisch.

Zu großer Bedeutung haben sich die gemeindliche Bodenpolitik und die gewinnlose Bautätigkeit in Schweden entwickelt. Die vorerwähnte Gestaltung der Grundsätze des Erwerbs von Straßenland mag vielleicht bei den Gemeinden nicht ohne Einwirkung auf den Wunsch der Ausdehnung eigenen Grundbesitzes gewesen sein.

Die Stadtgemeinde Stockholm hat bis zum Jahre 1912 10021 ha Gelände außerhalb des politischen Gemeindebezirks erworben. Von dieser Fläche entfallen 3787 ha auf Gelände für Bau- und Siedelungszwecke, während der Rest für den Bedarf der städtischen Werke und hygienischen Einrichtungen dient. Auf dem ihr gehörenden Gebiet in Enskede hat die Gemeinde eine Siedelung geschaffen, in der die Baustellen auf Erbbaurecht gegen einen mäßigen Zins — 5 % der von der Gemeinde selber aufgewendeten Kosten — abgegeben werden, während für die Kreditbeschaffung eine Erbbaurechtsbank unter Bürgschaft der Gemeinde errichtet wurde; s. das Beispiel der Baulichkeiten Abb. 159/160. Dar-



Abb. 159.

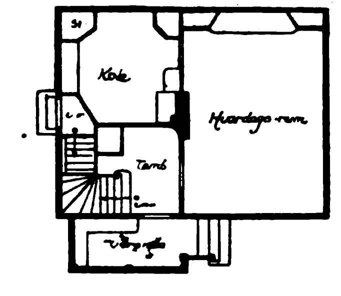


Abb. 160.

Kleinhaus. Eigenheimsiedelung Enskede-Stockholm (aus „Schweden", Bd. II, S. 752.)

lehen an Vereinigungen für den Wohnungsbau wurden seitens der Stadtgemeinde in erheblichen Beträgen gewährt. Die Stadt baut ferner Wohnungen für die städtischen Bediensteten und Arbeiter und stellt in älteren, für den Zweck von Straßenregulierungen erworbenen Häusern billige Kleinwohnungen zur Verfügung. Guinchard berechnet, daß Ende 1910 durch die verschiedenen Formen der gewinnlosen Bautätigkeit (Gemeinde, Staat, Arbeitgeber, Genossenschaften und Gesellschaften) für 10788 Haushaltungen, d. s. 13,4 % der Gesamtzahl von Stockholm, Unterkunft gewährt wurde. Die Tätigkeit der gemeinnützigen Gesellschaften und der Stiftungen ist von großem Umfang; die auf Anregung von Agnes Lagerstedt 1892 begründete Gesellschaft der Stockholmer Arbeiterheime widmet sich neben dem Wohnungsbau der Förderung der

Mitglieder auf den Gebieten der Wirtschaftsführung, der Wohlfahrtspflege und der Fortbildung. Die Entwicklung der städtischen Verkehrsmittel erfährt seitens der Stadtgemeinde tatkräftige Förderung.

Die Stadt Gotenburg, Besitzerin großer Geländeflächen im Stadterweiterungsgebiet, unterstützt den Wohnungsbau durch Hergabe von Baugelände und geeigneten Maßnahmen, während andere Gemeinden, wie Bromma, in gleichem Sinne tätig sind. Durch Arbeitgeber sind Wohnungen in den verschiedenen Landesteilen in großem Umfange errichtet worden. In dem Grängesberger Erzbezirk sind 479 Wohnungen hergestellt worden; die A.-G. Stora Kopparberg in Falun hat für den Bau von Arbeiterwohnungen 2,4 Mill. Kr. aufgewendet und außerdem Darlehen von 850000 Kr. für den Eigenhauserwerb an Arbeiter gewährt (v. Koch, S. 732 f.).

§ 148. Hervorragende Leistungen sind in Schweden auf dem Gebiet des Siedelungswesens zu verzeichnen. Die schwedische Ansiedelungsbewegung — der Deutschland in Literatur und Praxis vielfache Anregung entnehmen konnte — hat zunächst auf dem Lande eingesetzt und sich weiterhin nach den Städten verbreitet.

Die starke Auswanderung, die dem Staate allmählich eine Million seiner kräftigsten Einwohner, d. i. ein Fünftel der Bevölkerungszahl, entzogen hatte und die ungünstige Schichtung der Altersklassen, in denen die hohen Altersstufen von über 65 Jahren unverhältnismäßig stark, die arbeitstüchtigsten Stufen von 20—50 Jahren dagegen unzureichend vertreten waren, hatten in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts die Aufmerksamkeit auf sich gezogen und gaben seit 1902 den Anlaß zu Untersuchungen über die Mittel der Festhaltung der einheimischen Bevölkerung. Eine der hauptsächlichen Forderungen ging dahin, den Erwerb von Eigenbesitz durch die minderbemittelte Bevölkerung zu erleichtern. Die bereits i. J. 1894 verfügten Maßnahmen der Überlassung von Trennstücken der staatlichen Domänen an Kleinbesitzer wurden in den Jahren 1909 und 1913 weiter ausgebaut. Von wesentlicher Bedeutung wurde alsdann, daß sich der Gedanke durchsetzte, staatlichen Kredit für die Ansiedelung bereitzustellen; für diese Zwecke wurde i. J. 1904 ein Betrag von 10 Mill. Kr. angewiesen. Es ergab sich sofort, daß die neue Maßnahme einem weitgehenden Bedürfnis innerhalb der Bevölkerung entsprach; auf dem flachen Lande wie in den Städten entwickelte sich die „Eigenheimbewegung“ und die Nachfrage nach Kleingütern für ländliche Siedelung (landwirtschaftliche Stellen) wie für städtische Siedelung (Wohnstellen) nahm einen jährlich steigenden Umfang an. Der i. J. 1905 bereitgestellte auf 5 Jahre berechnete Kredit war bereits 1908 erschöpft und wurde durch einen Zuschuß ergänzt; für die Jahre 1909—1912 wurden je 5 Mill. Kr., für 1913 und 1914 je $7^1/_2$ Mill. bewilligt.

Die staatlichen Darlehen werden nicht unmittelbar an die Ansiedler, sondern an Vermittelungsstellen gegeben; als solche dienen die Landwirtschaftskammern, sowie die privaten Vereinigungen, Eigenheimgesellschaften und Eigenheimvereine, die sich satzungsgemäß der Begrenzung der Dividende unterwerfen und in ihrer Geschäftsführung die Erreichung der

Siedelungszwecke gewährleisten. Von 1905—1916 wurde an Staatsdarlehen für Eigenheime vermittelt:

Tabelle 43.

	Landwirtschaftliche Stellen		Wohnstellen		Insgesamt	
	Anzahl	Betrag Mill. Kr.	Anzahl	Betrag Mill. Kr.	Anzahl	Betrag Mill. Kr.
durch die Landwirtschaftskammern .	11 540	32,8	4521	8,7	16 061	41,5
durch Gesellschaften und Vereine . .	824	3,6	2038	5,6	2 862	9,2
zusammen	12 364	36,4	6559	14,3	18 923	50,7

Bis 1914 war der Gesamtbetrag der Eigenheimdarlehen auf 37,2 Mill. Kr. gestiegen. Unter den vermittelnden Vereinigungen sind namentlich die von dem Nationalverein zur Verhütung der Auswanderung begründeten Eigenheimgesellschaften erfolgreich tätig. Durch den i. J. 1907 geschaffenen Landvermittelungsfonds werden den Eigenheimgesellschaften Darlehen zum Ankauf und zur Aufschließung von Gelände gewährt. Eine über das gesamte Land verbreitete Organisation von örtlichen Gesellschaften stellt sich in den Dienst der Ansiedelung; in den verschiedenen Landesteilen sind ländliche und städtische Eigenheimsiedelungen geschaffen worden, über deren Anlage, unter Wiedergabe ansprechender Abbildungen, das von John Åkerlund, Ernst Höijer und S. Runemark bearbeitete Handbuch der schwedischen Eigenheimbewegung (Svenska Egnahems-rörelsen) unterrichtet. — Die mit Privatkapital arbeitenden und auf dem Boden des privaten Erwerbs stehenden Unternehmungen haben bisher in der Anlage von Kleinhaussiedelungen für die minderbemittelten Klassen wenig günstige Ergebnisse erzielt; Molin, I, S. 752. Zu der Einwirkung städtischer Vorbilder auf die ländliche Bauweise (oben S. 495) s. Bergsten, I, S. 205.

Die Organisation des Realkredits in Schweden beruht zum größten Teil auf der Kreditgewährung durch Vereinigungen städtischer bzw. ländlicher Grundeigentümer, die ihrerseits wieder für den Zweck der Kapitalbeschaffung an die beiden staatlichen Hypothekenkassen — eine städtische und eine ländliche — angeschlossen sind. Die Kreditvereine der Grundbesitzer werden bezeichnet als Hypothekenvereine; sie setzen sich zusammen aus den Mitgliedern eines Bezirks oder eines Stadtgebietes; die Mitglieder haften gesamtschuldnerisch für die Verpflichtungen des Hypothekenvereins (s. oben S. 635). Die Satzungen des Vereins unterliegen der königlichen Genehmigung, ihre Geschäftsführung der Prüfung und Überwachung der staatlichen Hypothekenkasse. Der Kreditverein besorgt die Geschäfte mit seinen Mitgliedern und bewilligt die Darlehen, die in den drei großen Städten des Landes bis 60%, in den übrigen 50% des ermittelten Wertes betragen dürfen. Die Darlehen sind regelmäßig mit Tilgung verbunden.

Die Geldbeschaffung selbst erfolgt für die ländlichen Kreditvereine durch die im Jahre 1861 begründete Königl. Reichshypothekenbank, für die städtischen Kreditvereine durch die i. J. 1865 errichtete allgemeine Hypothekenkasse, seit 1909 durch die Stadthypothekenkasse des Königreichs Schweden. Für das Grundkapital beider Anstalten hat der Staat je 30 Mill. Kr. eingeschossen.

Der Pfandbriefumlauf der Reichshypothekenbank betrug 1916 308 Mill. Kr., der Darlehensbestand der Stadthypothekenkasse, deren neuere Geschäftstätigkeit erst mit dem Jahre 1910 beginnt, 225 Mill. Kr. Die wichtigsten Kreditgeber für den Realkredit sind, außer den Kreditvereinen, die Hypothekenbanken (Stockholm Inteckningsgarantie A.-G., die auch Baukredite gewährt, die Hypothekenbank in Gotenburg, Gävle, Malmö, Helsingborg und Örebro); die Sparkassen, die von ihrem Einlagebestand von 146 Mill. Kr. i. J. 1880 42,7 %, von 1302 Mill. i. J. 1916 dagegen 684 Mill. Kr. = 52,6 % in Hypotheken angelegt hatten; die Versicherungsanstalten, die die Anlage in Hypotheken auch hier bevorzugen; ferner Vermögensverwaltungen und private Kapitalisten.

Die Gesamtverschuldung des Grundbesitzes in Schweden ergibt nach der Reichsstatistik:

Tabelle 44.

Grundstückswert und hypothekarische Belastung in Schweden.

	Schätzungswert Mill. Kr.	Eingetragene Hypotheken Mill. Kr.	Hypotheken = % des Wertes
Land 1880	2302,3	795,7	34,6
1890	2862,1	1193,5	41,7
1910	4114,7	2002,3	48,7
1912	4212,7	2191,7	52,0
1913	4779,5	2279,8	47,7
1914	—	2356	48,5
Städte 1880	732,5	329,9	45,0
1890	1639,6	962,2	58,7
1910	3021,7	1925,2	63,7
1912	3213,5	2095,9	65,2
1913	3491,5	2175,2	62,3
1914	—	2235	62,6
Reich 1880	3034,8	1125,6	37,1
1890	4501,7	2155,8	47,9
1910	7136,4	3927,4	55,0
1912	7426,3	4114,6	56,3
1913	8265,3	4455,0	53,9
1914	—	4591	54,4

Der prozentuale Rückgang der Verschuldung i. J. 1913 erklärt sich daraus, daß eine Neuabschätzung stattgefunden hat, die für 1913 den Schätzungswert der Grundstücke um 567 Mill. Kr. erhöhte, so daß sich trotz der absoluten Zunahme der Verschuldung eine prozentuale Abnahme ergibt. Nach den Angaben der Grundbesitzerkreise sind die Schätzungen niedrig und erreichen nicht den tatsächlichen Wert der Grundstücke (Ramm, S. 245). Es ist ferner zu bemerken, daß manche

Hypotheken zwar abbezahlt, jedoch im Grundbuch noch nicht gelöscht oder Eigentümerhypotheken sind (Sederholm, I, S. 146a). Für die Stadt Stockholm betrug die Verschuldung i. J. 1912 946,3 Mill. Kr. gegenüber einem Grundstückswert von 1325,5 Mill. = 71,4 %. Die Belastung in Stockholm geht somit, wenn sie auch nicht an die Ziffern in Deutschland heranreicht, erheblich über die städtische und ländliche Durchschnittsziffer hinaus.

Im Wohnungswesen Schwedens ist die fortschreitende Entwicklung unverkennbar. Auf dem Gebiete der Ansiedelung sind wirkungsvolle Einrichtungen geschaffen worden, die sich zum Teil als vorbildlich für andere Länder erwiesen haben. Gleichwohl bleibt in der Überwindung des im 19. Jahrhundert eingedrungenen internationalen Städtebausystems und seinen schlimmen Folgen für die Wohnverhältnisse noch viel zu tun. Eingriffe, die lediglich das Rüstzeug der Baupolizei anwenden, sind hier, wie die allgemeine Erfahrung zeigt, unzureichend. Eine neue Technik des Bebauungsplanes, der Straßengestaltung und der Bodenaufteilung, die in dem Städtebaugesetz von 1907/1917 eine wertvolle Stütze findet, wird die Mittel für die günstigere Gestaltung der städtischen Bauweise bieten.

Literatur.

K. Key-Aberg, Intern. Wohnungskongr. Düsseldorf 1902, S. 532.

A. Liljenberg, Transactions Town Planning Conference. London 1910, S. 702.

H. Albrecht, Reiseeindrücke aus Schweden. Zeitschr. f. Wohnungsw. 1910, S. 145 f.

John Dondorff, Axel Ramm, II. Intern. Hausbesitzerkongr. Berlin 1912, S. 149 und 243 f.

J. Guinchard, C. H. Meurling, G. Wirgin, A. Molin, X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913, I, S. 45, 265; II, S. 131, 367; III, S. 173, 179.

E. J. Thulin, Carl C. Bergsten, G. H. von Koch, A. Molin, V. Ramstedt, G. Sederholm, J. Hultmann, Alfhild Lamm in „Schweden", Histor. statist. Handb., herausgeg. von J. Guinchard, 2. Aufl., Stockholm 1913.

E. Stumpfe, Kleinwohnungsbauten auf dem Lande. Berlin 1913.

Statistik Årsbok f. Sverige, herausgeg. von L. Widell.

Statistik Årsbok f. Stockholms stad, herausgeg. von J. Guinchard.

A. Liljenberg, Bostadsfrågan i förhållande till stadsplane = och byggnadsväsen, Svenska Stadsförbundets Tidskrift, Nov. 1916, S. 336.

Bertil Nyström, Bostadsmarknaden i. Sveriges större städterår 1916, ebenda, Mai 1917, S. 133.

Die Svenska Egnahemsrörelsen, Hdbk., herausgeg. von Nationalföreningen mot emigrationen, 1917.

K. Socialstyrelsen: 1912—14 års allmänna bostadsräkningar, Teil I Allmän redogörelse (s. auch sociala Meddelanden 1915, Heft 3, 7), Teil II Lokalmonografier 1—12. — Byggnadsverksamheten i rikets stadssamhällen åren 1912—17. — Undersökningar rörande de mindre bemedlades bostadsförhållanden i vissa svenska städer. — Bostadskommissionens utredningar: Belaningen av bostadsfastigheter i Sverige år 1912. — Bostadsfrågan i Sverige ur sociologiska och socialpolitiska synpunkter. — Betänkande angående

ordnandet av den sekundära bostadskrediten Stockholms stads statistiska kontor. — Nionde allmänna bostadsräkningen i Stockholm 31 december 1915.

Zeitschriften:

Sociala Meddelanden, herausgeg. von K. Socialstyrelsen.
Statistisk månadsskrift, herausgeg. von Stockholms stads statistiska kontor.
Svenska Stadsförbundets Tidskrift.

VIII. Norwegen.

§ 149. Die Gebäudezählung für Norwegen ergibt in den Städten i. J. 1910 folgende Gliederung der Bauweise:

Tabelle 45.

Wohngeschosse	1	2	3	4	5	unbekannt	zusammen
Städte mit mehr als 20 000 Einwohnern . . .	5 230	8683	2957	2613	365	133	19 981 Häuser
weniger als 20 000 Einwohnern . .	15 065	9974	843	33	—	181	26 096 „

Folketaellingen 1. Dez. 1910, H. 3, Kristiania 1913.

Über die Behausungsziffern in Kristiania und Bergen s. oben S. 6. Für die Städte Kristiania, Bergen und Drontheim, sowie für die umliegenden Bezirke dieser Städte bestehen besondere Baugesetze. In den übrigen Städten gilt das allgemeine Baugesetz für die Städte des Landes vom 27. Juli 1896, das in gleicher Weise auch auf die Vororte von Kaufstädten, auf Stapelplätze und auf Ansammlungen („Reihen") von Gebäuden auf dem platten Lande ausgedehnt werden kann und bereits für etwa 90 solcher Stellen Geltung erlangt hat.

Im übrigen haben für ländliche Gebäude die von der allgemeinen Brandversicherung aufgestellten Regeln über die Einrichtung von Feuerstätten usw. insofern Bedeutung, als ihre Nichtbefolgung eine dreifache Brandabgabe nach sich zieht. Zur Sicherung von Gasthöfen und ähnlichen Anlagen sowie von größeren Wohngebäuden gelten zwei besondere Gesetze vom 6. Juni 1891 und 8. Juni 1895. Von Einfluß auf das Bauwesen ist auch das Gesetz über die Gesundheitsausschüsse vom 16. Mai 1860, das gesundheitliche Bestimmungen über die Ausführung von Wohngebäuden und Vorwerken enthält. Die auf dem Lande einzeln liegenden Gehöfte sind nicht dem Baugesetz unterworfen. Für die hier errichteten Bauten ist der reine Holzbau mit weicher Bedachung zulässig. — Bei Gebäuden, die mehr als 120 qm Grundfläche bedecken und mehr als ein Wohngeschoß enthalten, müssen zwei von jeder Wohnung aus zugängliche Treppen vorhanden sein. Bei einer Bauhöhe von mehr als drei Geschossen muß eine der Treppen feuerfest angelegt sein. — In Christiania sind in den Neubaubezirken die Längsstraßen orientiert, und zwar in der Richtung von Norden nach Süden, zur Gewinnung einer ausreichenden Besonnung der Wohnungen.

Zum Zweck der Erleichterung des Erwerbs eigenen Haus- und Grundbesitzes wurden im Jahre 1894 von dem Storting Gelder bereit-

gestellt; nachdem diese Mittel nicht ausreichten, wurde durch Gesetz vom 9. Juni 1903 seitens des Staates ein Bankinstitut errichtet, die „Norwegische Arbeitergüter- und Wohnhausbank“, die Darlehen an die minder bemittelten Klassen für den Grundstücks- und Eigenhauserwerb gibt. Die Bank bewilligt Darlehen; a) zur Erwerbung von landwirtschaftlichen Kleingütern gegen eine Annuität von 3½% auf 47 Jahre, von denen die ersten 5 Jahre abtragsfrei sind; b) zur Erwerbung von Eigenheimen, d. h. Kleinhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen, $^1/_2$ ha Größe und einem Wert bis zu 5000 Kr. in den Städten, 3000 Kr. auf dem Lande gegen eine Annuität von 4% auf 28 Jahre, von denen die zwei ersten abtragsfrei. Für die Darlehen hat die Heimatsgemeinde Bürgschaft zu übernehmen. Von 1903—1904 wurden seitens der staatlichen Bodenbank bewilligt für 15918 Wirtschaftsheimstätten 23,5 Millionen Kr. und für 11981 Wohnheimstätten 17,04 Millionen Kr. Darlehen an Gemeinden für Geländeerwerb und Wohnungsbau waren nur in Höhe von 2500 Kr. gegeben worden; Statistik Aarsbok 1916, S. 77. — Aus der Zahl der privaten Unternehmungen ist die Tätigkeit der von den organisierten Buchdruckern in Christiania i. J. 1900 begründeten Genossenschaft „Eigenes Heim“ zu nennen. Die Genossenschaft hat ein größeres Gelände in der Nähe von Christiania erworben und für Eigenhäuser mit Zubehör von Gartenland aufgeteilt. Die Bauten sind im heimischen Stil in Holz aufgeführt; die Preise von Haus und Grundstück bewegen sich zwischen 4000—6000 Kr.

Unter den Einrichtungen für den Realkredit ist die bedeutendste die Hypothekenbank des Königreichs Norwegen, eine öffentliche Anstalt unter Aufsicht des Staates, der den größten Teil des Bankkapitals von $23^1/_2$ Millionen Kr. gegeben hat. Die Bank gibt nur Abtragsdarlehen, die in 47 Jahren bei 4% Zins und $^3/_4$% Abtrag getilgt werden. Die Hauptsumme der Bankdarlehen entfällt auf ländliche Bezirke. Darlehensgeber sind ferner die Versicherungsanstalten, Sparkassen, Banken und Stiftungen. Kreditvereine nach dem Vorbilde Dänemarks sind erst seit 1909 errichtet worden. Zweitstellige Hypotheken werden von Sparkassen und Banken und hauptsächlich von privaten Kapitalisten gegeben. Die Bautätigkeit ist gegenüber dem Bedarf an städtischen Wohnungen unzureichend, und Mangel an Kleinwohnungen besteht in den Städten seit einer Anzahl von Jahren. Von der durch die Stadtverwaltung Kristiania geschaffenen Möglichkeit einer Bürgschaftsübernahme bis 85% bei Hypotheken ist bisher seitens der Bauunternehmer nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht worden. Während des Krieges hat sich die Wohnungsnot verschärft. Die Bautätigkeit ist weiter zurückgegangen, da das Kapital in anderen Unternehmungen ungewöhnlich hohe Gewinne bringt. Zugleich hat sich der Bedarf an Wohnungen durch Zuwanderung in den Handels- und Industriebezirken wesentlich gesteigert; s. oben S. 634 u. 638. In Kristiania ist Mai 1917 ein (gegenüber dem Notstand kaum genügendes) Gesetz über die Steuerfreiheit von Neubauten ergangen.

Literatur.

Arno Alsen, Eigenheimbewegung, VII. Intern. Wohnungskongr., Lüttich 1906, S. 36.
De Bruyn, Norwegens Baugesetz, Zentralbl. d. Bauverwaltung 1908, S. 507, 1909, S. 161.
R. Jacobsen, II. Internat. Hausbesitzerkongr., Berlin 1912, S. 197.

Th. Svane, X. Internat. Wohnungskongr., Haag 1913, I, S. 1.
Statistik Aarsbok, jährlich.
Literaturangaben über neuere städtebauliche und wohnungspolitische Maßnahmen
Italien: Mario Cattaneo, Town Planning Conference London 1910, S. 716 f.; X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913: T. Rossi, I, S. 151 Gambigliani-Zoccoli, II, S. 209 (Enteignungs- und Bebauungsplangesetz von 1865); V. Magaldi, III, S. 141 (Gesetze zur Förderung der Volkswohnungen 1903 f.); R. Bacchi, IV, S. 81; H. Biget, Le logement de l'ouvrier, Paris 1913, S. 138 f. (Gemeinnützige Bautätigkeit); J. Stübben, Zentralbl. d. Bauverwaltung 1914, S. 208. — Spanien: Mitteilungen d. Zentralst. f. Wohnungsref. in Österreich, Juli 1913 (Gesetz vom 12. Juni 1911); Ruiz y Castella, C. Montoliu, X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913, IV, S. 467 und 499. — Rußland: A. Krastkaln, II. Inter. Hausbesitzerkongr., Berlin 1912, S. 179 f.; B. C. Karpowitsch, Einzelwohnhäuser in Stadt und Land, mit Einleitung von D. v. Protopopow, mit Abbildungen ausgeführter Bauten, Petersburg 1913; Agrar.-ökonom. Rundschau, Nov. 1916, Tätigkeit der Ruß. Hypothekeninstitute. — Finland: Serlachius, II. Intern. Hausbesitzerkongr., Berlin 1912, S. 135. V. Lindgren, K. A. Moring, L. Ehrnrooth, X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913, II, S. 101, S. 185; III, S. 105: P. Martell, Rhein. Blätter f. Wohnungsw., April 1916, S. 84 (Bau von Häusern mit drei Wohnungen durch kleine Aktienges.). N. v. Stackelberg, Der bankmäßig organisierte Agrarkredit in Estland, Helsingfors 1911.

IX. Nordamerika.

§ 150. Der Stand des Wohnungswesens in den Vereinigten Staaten von Nordamerika ist ungleich und der einheitlichen Beurteilung nicht zugänglich. In stärkerem Maße als in anderen Ländern findet sich hier der scharfe Gegensatz zwischen den guten Wohnungen der normalen — sei es einheimischen oder eingewanderten — Arbeiterklasse und der schlechten Wohnweise großer Volksschichten, die sich aus den niedrigeren oder gesunkenen Klassen einheimischer Arbeiter, vielfach aber aus Einwanderern mit tiefstehender Kultur zusammensetzen. Fast parallel hiermit verläuft der zweite Gegensatz; es ist die Verschiedenheit der Hausformen und der Bauweise in den einzelnen Großstädten. Von wesentlichem Einfluß ist endlich der in dem Verwaltungsrecht der Vereinigten Staaten herrschende Individualismus, der dem Eingreifen der öffentlichen Gewalt in der Bodenpolitik abgeneigt ist, in viel entschiedenerer Weise als dies selbst in England noch vor dem Eintritt der Periode sozialpolitischer Anschauungen der Fall war.

Hinsichtlich der Wohnweise läßt sich allgemein sagen, daß das Einfamilienhaus in den verschiedenen Abstufungen von dem Backsteinbau bis zu dem einfachen Holzbau die vorwiegende Hausform bildet in Philadelphia, Baltimore, Pittsburg, Detroit, Louisville und in den südlichen Städten, und noch stark verbreitet ist in Cleveland, Milwaukee, Minneapolis und St. Paul. Das Zweiwohnungshaus ist vielfach angewandt in den vier letztgenannten Städten, in Buffalo, Pittsburg und einer Reihe anderer Großstädte. Das Mehrwohnungshaus für vier Familien ist von Bedeutung

in Chicago und in den Städten des Nordostens (Neu-England-Staaten), während die Stockwerkshäufung in zahlreichen Städten eingeführt ist und den größten Umfang in New York und Cincinnati erreicht. Häufig findet sich als Wohnform die Hausteilung, indem ein Einfamilienhaus nachträglich zu Kleinwohnungen unter mehrere Familien aufgeteilt wird. Vgl. oben S. 6 f.

Nach der Volkszählung von 1910 beträgt die Hausstandsziffer (Zahl der zur Familie gehörenden Personen) 4,5, die Zahl der auf eine Wohnung entfallenden Bewohner 5,2 im Durchschnitt der Union. Die Einzelziffern sind indes von großer Verschiedenheit; im Staate New York beträgt die Belegziffer einer Wohnung 15,6, im Bezirk Manhattan sogar 30,9 Personen, während die Ziffern für Philadelphia und Baltimore 5,2 bzw. 5,5 sind; XIII. Census of the U.S., Abstract Washington 1913, S. 259 f.

Mit den Wohnungs- und Einkommensverhältnissen des amerikanischen Arbeiters beschäftigt sich eine Erhebung des Arbeitsamtes vom Jahre 1901, die sich auf 33 Staaten der Union und auf eine Auswahl von 25 440 Familien erstreckte. Als durchschnittliches Jahreseinkommen wurden 750 Dollars = 3150 M. ermittelt, so daß dieser Betrag als das Einkommen des normalgestellten amerikanischen Industriearbeiters, d. h. des Arbeiters von normaler Leistungsfähigkeit und Beschäftigung, einschließlich etwaigen Nebenerwerbs, anzusehen ist[1]).

Die Statistik des Arbeitsamtes ermittelt, neben dem Einkommen, die Jahresmiete, die Zimmerzahl und die Wohndichte, den Prozentsatz der Hausbesitzer und des schuldenfreien Besitzes. Die beifolgende Tabelle 45 stellt diese Zahlenreihen zusammen, wobei ich die Reihenfolge bei den Eingewanderten nach der Höhe der Mietsausgabe geordnet habe.

(S. Tabelle 46, S. 650.)

Der normalgelohnte amerikanische Arbeiter zahlt darnach durchschnittlich eine Jahresmiete von $118^4/_{10}$ Dollar = 500 M. Das ist nur $15^8/_{10}$ % seines Jahreseinkommens. Für diese Miete erhält er eine Wohnung von fünf Zimmern, Zubehör ungerechnet. Auf einen Bewohner entfällt 1,04 Zimmer. Nahezu ein Fünftel — 19 % — dieser Arbeiter sind Hausbesitzer, von denen wiederum 56 % schuldenfreien Besitz haben. Die Häuser sind in der Mehrzahl Einfamilienhäuser mit zugehörenden Freiflächen oder Gärten.

Ein Vergleich mit Berliner Verhältnissen ist nicht ohne Interesse. Das durchschnittliche Einkommen eines normal gelohnten und beschäftigten

1) Die Kaufkraft des Geldes war vor dem Kriege und bei Paristand der Währung für den normalen Arbeiterstand in Amerika mindestens die gleiche wie in Deutschland. Vgl. Kuczynski (Die Nation XXIV, S. 280), der im Anschluß an das Urteil Werner Sombarts ausführt, daß die Kaufkraft des Dollars gering ist bei dem höchsten Einkommen; sie steigt dagegen und ist am höchsten bei dem normalen Arbeiterstand; und sinkt wiederum bei der untersten Schicht der Arbeiter.

Tabelle 46.

Einkommen, Wohnung und Hausbesitz bei einheimischen und eingewanderten Arbeitern in den Vereinigten Staaten von Nordamerika 1901.

Geburtsland	Ein-kommen Dollars	Jährliche Miete Dollars	Auf 1 Familie Zimmer	Zimmer auf 1 Bewohner	Haus-eigentüm. %	Davon schuldenfrei %
Vereinigte Staaten	742	118,54	4,90	1,08	15,36	59,06
Frankreich	750	130,67	4,86	1,00	25,58	77,27
Schweiz	774	129,86	5,18	1,10	26,32	53,33
England	822	128,46	5,39	1,13	19,89	58,92
Schweden	766	125,20	5,03	1,11	32,27	36,42
Schottland	857	124,21	5,39	1,06	19,12	54,17
Versch. Ausländer	711	122,59	4,76	1,04	7,96	66,67
Irland	775	121,63	5,03	0,99	21,56	56,30
Wales	803	120,15	5,51	1,05	27,73	69,70
Deutschland	745	117,20	4,90	0,95	32,33	56,97
Dänemark	759	116,04	5,24	1,07	34,95	58,33
Canada	793	115,38	5,60	1,10	15,22	40,91
Norwegen	762	110,11	5,28	1,02	38,96	16,67
Rußland	662	105,39	4,43	0,81	16,03	43,66
Italien	611	98,85	3,67	0,77	11,72	66,67
Österreich-Ungarn	674	96,22	4,16	0,85	17,81	57,14
Niederlande	675	83,89	5,76	1,05	46,15	29,17
Durchschnitt	749½	118,40	4,95	1,04	18,97	56,02

Berliner Arbeiters betrug vor dem Kriege 1200—1800 M. Hiervon hatte der Arbeiter 20—24 % für die Miete aufzuwenden. Er bekommt dafür — eine Wohnung von Stube und Küche, eventuell Stube, Kammer und Küche der oben beschriebenen Art in einer Mietskaserne. Diese Räume aber hat er häufig noch mit Schlafleuten zu teilen. Die Rückschlüsse auf Lebensführung, Stellung und politische Anschauung liegen auf der Hand.

Bemerkenswert ist die Tabelle noch, wenn wir sie nach einzelnen Völkerschaften betrachten. Der in den Vereinigten Staaten geborene Arbeiter (Zeile 1) kommt in seinem Einkommen und in dem Mietsaufwand dem Gesamtdurchschnitt der Tabelle am nächsten; er stellt die Norm dar, wie er auch der Zahl nach den Hauptbestandteil ausmacht. Von den Eingewanderten zeigen den größten Mietsaufwand die Westeuropäer, Franzosen, Schweizer, Engländer; den niedrigsten die Osteuropäer und die Italiener. Eine besondere Beachtung verdient der Anteil am Hausbesitz; hier ist die Verteilung eine andere. Die Eingewanderten stehen hier im allgemeinen über dem Durchschnitt des gebürtigen Amerikaners. Bei einzelnen Gruppen Eingewanderter zeigt sich ein wahrer Heißhunger nach Grundbesitz; es sind dies die Deutschen, die Niederländer und die Skandinavier, insgesamt derjenige Teil der germanischen Völker, den der Brite unter der Bezeichnung Ja-sager

zusammenfaßt (da diese germanischen Sprachen alle das „Ja" an Stelle des englischen „Yes" haben).

Die deutschen Industriearbeiter in Amerika sind in unserer Tabelle zu 33 % Hausbesitzer; die deutschen Arbeiter in den Städten der Mietskaserne und des Vielwohnungshauses dagegen sind vom Hausbesitz so gut wie völlig ausgeschlossen. Die nominellen Besitzer der Grundstücke machen in Berlin sogar noch nicht 1 % der Bevölkerung aus. Die Hausbesitzer unter den ausgewanderten deutschen Arbeitern der Tabelle haben in der überwiegenden Mehrzahl — 57 % — ein schuldenfreies Besitztum zu eigen. Die Hausbesitzer in Berlin dagegen sind mit 96 % des aufgetriebenen Wertes verschuldet und wirken nur als Übertragungshebel zur Belastung der Bevölkerung. Auch hier zeigt es sich, wie in den deutschen Städten mit Eigenhaus-Parzellierung, daß der gewerbliche Arbeiter gern Hausbesitz erwirbt, wenn ihm die Möglichkeit gegeben ist.

Nach einer Erhebung des Arbeitsamtes der V. S., die sich auf 2567 Familien in den verschiedenen Staaten der Union erstreckt, beträgt der durchschnittliche Mietsaufwand 1901 99,49 $ oder nur 12,95 % der Gesamtausgaben (nicht der Einnahme) der Familie; U. S. Dep. of Labor, Retail Prices, Bulletin No. 140, Washington 1914, S. 25.

§ 151. Die besonderen Mißstände, durch die sich in einer Reihe von Großstädten der Union die Wohnverhältnisse in ungünstiger Weise abheben, werden allgemein schlechtweg als das „Tenement-house problem" — Frage der Stockwerkswohnungen — bezeichnet, womit Gegenstand und Ursache dieses Teils der Wohnungsfrage knapp umschrieben sind. Die neuere amerikanische Wohnungsgesetzgebung deckt sich in ihrem Bereich nahezu vollständig mit der Behandlung der Stockwerkswohnungen.

Die schlechten Zustände in den Vielwohnungshäusern von New York gaben i. J. 1900 Anlaß zur Einsetzung einer staatlichen Untersuchungsbehörde, der Tenement-house Commission, die i. J. 1901 eine Erhebung der Wohnverhältnisse in New York und in anderen Städten der Union veranstaltete. Der Bericht stellt fest, daß außerhalb von New York, Boston, Cincinnati und etwa Jersey-City und Hartford, das Problem der Stockwerkswohnungen in der Union unbekannt ist, wenn auch in den einzelnen Städten schlechte Wohnverhältnisse, wie allenthalben, bei der Unterschicht der Bevölkerung anzutreffen sind: „In America, there are few cities to-day, outside of New York, where there exists a tenement-house problem, and few where there exists even an acute housing problem; although there are a number of cities where bad housing conditions have begun to manifest themselves". (Kommissions-Bericht, De Forest and Veiller, I, S. 131). Von den 3,4 Mill. Einwohnern der Stadt New York wohnen 2,4 Mill., d. s. mehr als zwei Drittel, in Stockwerkswohnungen (a. a. O. S. 3). Die Tenement-houses sind nach dem System der gedrängten Bauweise errichtet und zählen in New York zum Teil 6—7 Wohngeschosse. Der Zusammenhang der Wohnweise mit dem Einströmen großer Einwanderermassen, von denen der weitaus stärkste Teil in New York an Land geht und hier dauernd

oder vorübergehend Aufenthalt nimmt, wird von der Tenement-house Commission mehrfach dargelegt und in die knappen Worte gefaßt: „The tenement-house system is exerting quite as detrimental an effect upon the newly arrived immigrant as the newly arrived immigrant is exerting on the tenement-house (a. a. O. S. 55).“

Im Jahre 1867 erging das erste Gesetz über die Stockwerkswohnungen, dem i. J. 1879 ein zweites Gesetz folgte. Zugleich wurde von privater Seite ein Preisausschreiben erlassen, zur Erlangung eines Hausgrundrisses, der es ermöglichen sollte, in vorteilhaftester Weise die typische schmale New Yorker Baustelle von 25 Fuß Front und 100 Fuß Tiefe zur Anlage von Stockwerkswohnungen auszunutzen. Den Preis erhielt ein Bauplan, der den Grundriß des Vorderhauses hofwärts als Spiegelbild wiederholt und zwischen Vorderwohnung und Hofwohnung das Treppenhaus, die Nebenräume und zwei schmale Seitenhöfe einschiebt. Dem Grundriß wurde der Beiname Dumb-bell plan (Turner-Hantel) gegeben, weil er in seinen äußeren Linien der beim Turnen gebräuchlichen Hantel nicht unähnlich ist. Die Hausform, die bald allgemein zur Einführung gelangte und für New York typisch ist, wurde schon i. J. 1879 in der Öffentlichkeit als untauglich und schlecht bezeichnet.

Zu den alten Vorschriften traten in den Jahren 1884 (auf Anregung von Prof. Felix Adler) und 1895 Ergänzungsgesetze, ohne daß eine wesentliche Besserung erzielt wurde. Infolge des Eintretens von De Veiller und der von ihm interessierten Charity Organisation Society wurde i. J. 1900 die jüngste staatliche Kommission berufen: auf der Grundlage ihrer Berichte erging das Gesetz vom 12. April 1901 und die besondere staatliche Behörde für Stockwerkswohnungen wurde eingesetzt.

Die anderen Großstädte zeigen je nach dem Bau- und Stadterweiterungssystem und der nationalen Zusammensetzung der Einwohnerschaft verschiedene Zustände. Chicago kennt, trotz stark anwachsender Bevölkerung von wenig unter 2 Millionen Einwohnern, kein allgemeines Tenement-House Problem. Der Arbeiterstand wohnt in ein- bis zweigeschossigen Häusern, die zum Teil für mehrere Familien gebaut sind. Die Unterschicht der Bevölkerung wohnt jedoch auch hier in unbefriedigenden Wohnungen, die öfter aus ehemaligen Einfamilienhäusern durch nachträgliche Teilung entstanden sind. Auch Kellerwohnungen sind in erheblichem Umfang im Gebrauch. — Philadelphia hat trotz seiner großen Bevölkerung von 1,3 Millionen sich den Ruf bewahrt „a city of homes“ zu sein; die Mehrzahl der Arbeiter wohnt in eigenen Häusern, die meist mit einem Stück Gartenland versehen sind. *„If one needs further testimony to prove that a system of tall tenement houses is unnecessary in our large cities, the experience of Philadelphia would afford ample evidence“*, sagt der Bericht (S. 134).

Die Gestaltung der Wohnverhältnisse in Philadelphia wird auf das Zusammenwirken von sechs Ursachen zurückgeführt: 1. reichlich verfügbares Gelände für die Stadterweiterung; 2. günstige strahlenförmige Linienführung der Eisenbahnen, die auf eine Zerteilung der Industrieanlagen hinwirkte; 3. Gleichartigkeit der Einwohnerschaft und Überwiegen der teutonischen „heimliebenden“ Rasse; 4. billige und reichliche Verkehrsmittel; 5. leichter und reichlicher Realkredit durch Bau-

und Darlehensgesellschaften; 6. günstige Formen der Eigentumsübertragung (a. a. O. I S. 346). Eine besondere Hervorhebung verdienen hierbei die an fünfter Stelle genannten Baukreditgesellschaften, von denen der Bericht sagt: „so widespread has been the operation of these societies that it is common to say that building and loan associations have made the Philadelphia small home“. Diese Baukreditgesellschaften bieten, wie die gleichartigen englischen Gesellschaften, einen auf Abzahlung und Rückzahlung berechneten Bodenkredit; die halbjährlichen Zahlungen schließen einen Tilgungsbetrag ein, der je nach Vereinbarung das Darlehen mit 10—20 Jahren eventuell noch später zur Tilgung bringt.

Für deutsche Verhältnisse darf wohl die Stadt Buffalo ein besonderes Interesse beanspruchen, da von den etwa 350000 Einwohnern mehr als der dritte Teil deutscher Abstammung und die Stadt lange Zeit ein bevorzugtes Ziel deutscher Einwanderung gewesen ist. Nicht ohne Anteil wird man den Bericht über die dort geleistete Arbeit und die Kennzeichnung der Deutschen lesen: „This German desire of ownership has affected the whole life of the city, and it is for this reason largely that Buffalo is preeminently a city of homes (a. a. O. S. 121)“. Nach sachkundiger Schätzung stehen gegen 75% der Wohnhäuser im Eigentum der Wohnungsinhaber und 50% dieser Häuser, insbesondere unter den deutschen, sind frei von jeder hypothekarischen Belastung (a. a. O. S. 125; vgl. hier oben S. 146 f.). — Ungünstige und zum Teil schlechte Wohnungszustände haben dagegen zwei Bezirke in Buffalo aufzuweisen, die fast ausschließlich von Italienern und von Polen bewohnt sind. Der italienische Bezirk zählt etwa 20000, der polnische Bezirk 60000 Einwohner. Die Mißstände der Stockwerkswohnungen sind in Buffalo auf diese beiden Bezirke beschränkt (a. a. O. S. 122).

Unbefriedigende Wohnverhältnisse bestehen in Boston und Cincinnati, die teils auf schlechte Bautypen, teils auf die öfter erwähnte Wohnungsteilung zurückgehen. Hier, wie in Pittsburg, sind es insbesondere die Einwanderer aus Ost- und Südeuropa, Italiener, Polen, Galizier, Russen, die die schlechten Wohnungen besetzen. — In Baltimore (510000 Einwohner) wohnt die Mehrzahl der Arbeiter in Einfamilienhäusern; daneben findet sich auch das Zweiwohnungshaus in erheblichem Umfang. Das Einfamilienhaus und die kleinen Hausformen stellen nach dem Bericht die regelmäßige Wohnweise des Arbeiterstandes dar in Cleveland (381768 Einwohner), Neu-Orleans (287104 Einwohner), Detroit (285704 Einwohner), Milwaukee (285315 Einwohner), Louisville (204731 Einwohner), Minneapolis (202718 Einwohner), Providence (175597 Einwohner), St. Paul (163065 Einwohner), Rochester (162608 Einwohner), Denver (133859 Einwohner), Toledo (131822 Einwohner), Columbus (125560 Einwohner), Syracuse (108374 Einwohner), Nashville (80865 Einwohner).

§ 152. Die **Innenbezirke** der amerikanischen Großstädte bieten für die Entwicklung des Wohnungswesens erhebliche Schwierigkeiten und haben schlimme Zustände aufzuweisen. In noch stärkerem Maße als in Europa, dient in den amerikanischen Großstädten die Innenstadt als Wohnbezirk, und zwar sind hier, wie immer, im Bereich der höchsten

Grundrente gerade die billigsten Wohnungen anzutreffen; s. oben S. 366. Das rasche Wachstum der amerikanischen Städte führt zu starken Wertverschiebungen; die Umbildung zum Geschäftsbezirk läßt stets einen großen Bestand an Wohnungen übrig, aus denen die bessere Mieterschaft abgewandert ist. Der Zustrom an Einwanderern aus Gebieten mit niedrigeren Wohnungsansprüchen, denen Teile der einheimischen und die farbige Bevölkerung hinzutreten, sorgt für Abnehmer der minder guten Wohnungen. Endlich bildete bisher die ungenügende Ausgestaltung eines städtebaulichen Enteignungsrechts (s. unten) eine Erschwerung für Durchführung der notwendigen Sanierung in den Innenstädten.

Wohnungselend und Wohnungsverfall fanden sich in den Innenbezirken der Großstädte von N.-A. in großem Umfang und sind außer in dem S. 651 erwähnten Bericht in zahlreichen Darstellungen beschrieben worden. Auf die schlimmen Wohnungsverhältnisse in den verwahrlosten Teilen der Städte Chicago und New York wird von Prof. J. Hirschberg sowohl nach eigenen Beobachtungen wie im Anschluß an Upton Sinclair's The jungle hingewiesen; die Körnerkrankheit in den V. St. v. N.-A., Zentralbl. f. prakt. Augenheilkunde, Okt. 1917. — Zu den dichtbevölkerten Innenbezirken zählt die Innenstadt von Groß-New York, das die Stadtmitte bildende Gebiet von Manhattan mit 2,33 Mill. Einwohnern, an das sich die Stadterweiterungsgebiete von Brooklyn, Queens und Bronx mit 2,43 Mill. Einwohnern (1910) anschließen. Manhattan ist Geschäfts-, Fabrik-, Hafen- und Wohnstadt. Auf dem hochwertigsten Boden ist hier eine niedrig gelohnte Arbeiterklasse angesiedelt, mit den schlimmsten Wohnverhältnissen und in der dichtesten Bevölkerungsanhäufung, während ein anderer Teil der in Manhattan beschäftigten Arbeiter seine Wohnung in den Außenbezirken nimmt. Mit Bezug auf Nationalität und Wohnweise zeigt sich hierbei nach einer Untersuchung von Edward Ewing Pratt folgendes Ergebnis:

Tabelle 47.

Von den in Unter-Manhattan beschäftigten Arbeitern.

Nationalität	Männliche Arbeiter			Weibliche Arbeiter		
	wohnen in Unter-Manhattan selbst	gebrauchen bis zur Arbeitsstelle 1 Stunde od. weniger	gehen zu Fuß zur Arbeitsstelle	wohnen in Unter-Manhattan selbst	gebrauchen bis zur Arbeitsstelle 1 Stunde od. weniger	gehen zu Fuß zur Arbeitsstelle
	%	%	%	%	%	%
Deutsche . . .	10,8	30,1	9,2	23,1	50,5	25,3
Briten	12,5	31,8	15,4	18,2	49,1	21,8
Amerikaner . .	13,3	33,9	15,3	23,5	46,5	24,3
Iren	30,0	59,2	35,4	32,9	68,8	41,6
Amerik. Juden .	31,1	55,6	23,3	46,0	66,6	33,3
Österreicher . .	44,6	63,3	33,7	64,3	69,0	59,5
Russ. Juden . .	58,3	68,2	44,4	71,3	78,1	60,9
Italiener . . .	61,7	70,2	55,3	75,7	85,2	75,2
Russen . . .	64,0	66,4	52,0	79,1	94,6	62,2
Österr. Juden .	64,1	77,7	48,5	81,1	77,6	70,1

Die Stellung des deutschen Arbeiters in der Liste ist bemerkenswert und erfreulich; sie zeigt, daß der Deutsche, wenn auch die in den New Yorker Außenbezirken gebotenen Wohnungen keineswegs allgemein als gut zu bezeichnen sind, doch die verhältnismäßig beste Wohnweise anstrebt. Der deutsche Arbeiter ist das bodenständigste Element (s. oben S. 650 und 652) und erweist sich als der beste Siedler.

Einen Hauptschaden für das Wohnungswesen in New York bildet nach Pratt die örtliche Bauweise, die auch in den Außenbezirken für die Arbeiterwohnung das System der Stockwerkshäufung und der gedrängten Ausnutzung anwendet. Richtige Bebauungspläne und wirkungsvolle Bauordnungen erscheinen als das dringendste Erfordernis. Von dem Ausbau der Verkehrslinien allein dagegen ist keine Besserung der Mißstände zu erwarten: „Die unselige Begleiterscheinung der neuen Verkehrsmittel ist in New York, daß die Wohnverhältnisse der alten Innenstadt in den Außenbezirken wiederholt werden. In den noch dünn bevölkerten Außengebieten werden Vielwohnungshäuser von vier Geschossen und darüber errichtet. So dringend neue Verkehrsmittel gebraucht werden — ohne Verbindung mit anderen Maßnahmen des Städtebaues können sie die Mißstände in den Wohnverhältnissen nicht beseitigen"; Congestion of population, S. 195; s. meine Besprechung Schmollers Jahrb. 1913, Bd. XXXVII, S. 983 f.

§ 153. Für die Entwicklung der Stadtplanung in Amerika müssen wir uns gegenwärtig halten, daß die älteren, heute den Stadtkern bildenden Stadtsiedelungen von europäischen Kolonialmächten angelegt wurden zu einer Zeit, in der die geometrische Planfigur — Schachbrett oder Strahlenmuster, oben S. 60 — den Städtebau vollständig beherrschte. Für die Planung neuer Städte konnte ein anderes System nach den damaligen Anschauungen kaum in Frage kommen; die Niederländer wie die Spanier verwendeten bei ihren Stadtanlagen die Aufteilung durch den Baublock und das regelmäßige Straßennetz. Es bedarf nicht der Hervorhebung, daß die Verpflanzung dieses Planschemas nach der neuen Welt, die für den Bau der Städte keine eigene Überlieferung besaß, für die Entwicklung des kolonialen Bausystems von bedeutendem Einfluß wurde.

Vgl. den aus einem System von rechteckigen Baublöcken bestehenden Bebauungsplan für die Stadt Mexico vom Jahre 1628, wiedergegeben in meinem „Städtebau in Holland", S. 416 f. Zu den kolonialen Planungen des 17. und 18. Jahrhunderts s. Peters, Nederlandsche Stedenbouw und R. M. Hurd, City Land Values, New York 1905. Bei der Begründung von Philadelphia durch Wm. Penn (1682) wurde ebenfalls das Schachbrettmuster zugrunde gelegt. Der Plan für die Bundeshauptstadt Washington, von dem Franzosen L'Enfant in geometrischer Regelmäßigkeit entworfen, galt den Zeitgenossen als ein bedeutendes Werk der Ingenieurkunst, so daß ihm der „Teutsche Merkur" i. J. 1793 und der Gothaer Hofkalender 1795 besondere Artikel widmeten. Ein Schüler von L'Enfant, Joseph Ellicott, gab dem Bebauungsplan

von Buffalo die Form eines Fächers, dessen Rippen nach einem Mittelpunkt zusammenlaufen (s. Karlsruhe).

Die geometrisch-schematische Geländeaufteilung wurde gefördert durch die amerikanische Landvermessung, die ein die Staaten, die Territorien, die unteren Verwaltungsbezirke und die Einzelgrundstücke umfassendes Einteilungssystem anwandte. „Es wurden in einem Abstande von je sechs englischen Meilen gerade Linien, parallel den Längen- und Breitengraden, gezogen. So entstanden Quadrate mit einem Flächeninhalt von 36 englischen Quadratmeilen oder 9200 ha; das sind die sogenannten Townships, die Zellen für die künftigen Gemeinden. Jede Township zerfällt in 36 Sektionen von je einer Quadratmeile Flächeninhalt, jede Sektion ist wieder geviertelt, die Viertelsektion umfaßt 164 acres oder 64 ha Land"; M. Sering, Grundbesitzverteilung, S. 4.

Für die Geländeaufteilung ergibt sich aus dem angewandten System eine weitgehende Normalisierung der Baustelle, der man gern ein typisches Maß — für das Einfamilienhaus häufig 25 Fuß Straßenfront — gibt. Auch das Vielwohnungshaus in New York zeigt zumeist gleichartige Abmessungen. Dem Geländebesitzer ist in der Aufteilung und vielfach auch in der Verwertung der Grundstücke eine weitgehende Freiheit gelassen.

Ein großer Wert wird dagegen in amerikanischen Städten auf die Anlage von öffentlichen Parks und auf die Anordnung der öffentlichen Gebäude gelegt. Eine Reihe von Großstädten, in denen die Wohnverhältnisse übrigens recht viel zu wünschen übrig lassen, besitzt umfangreiche Park- und Gartenflächen und monumental ausgeführte Bauwerke, die öfter zu einem eindrucksvollen Mittelpunkt — dem sogenannten civic center — vereinigt sind. Die beiden Vorbilder des amerikanischen Städtebaues, die Schaffung großer Grünflächen und des bürgerlichen Forums, sind in Deutschland mehrfach zur Nachahmung empfohlen worden. Seit 1910 scheint sich indes in der Auffassung der Amerikaner selbst eine Wandlung zu vollziehen; die Fürsorge für die Gestaltung des Wohnungswesens rückt in den Vordergrund.

„Wenn wir in dem Überstrom sozialer Begeisterung dem Volke Bibliotheken, Schulen, Badeanstalten, öffentliche Gebäude und ähnliches in schönster Gruppierung darbieten — die Hauptsache fehlt, so lange wir nicht für befriedigende Wohnungen sorgen. Das „Civic-center" — dieses uns so häufig angepriesene Schaustück — ist im Städtebau nichts weiter als ein Nebenergebnis (by-product), nicht aber die Hauptsache, als welche sie sein aufdringliches Hervortreten vielen Leuten erscheinen ließ"; Ch. Mulford Robinson, Width and Arrangement of Streets, S. 184 f. Hiermit übereinstimmend John Nolen, Replanning, S. 144, der nicht die öffentlichen Gebäude, die Parks und die Spielplätze, sondern die Grundstücksaufteilung und die Wohnverhältnisse als die wichtigsten Grundlagen des Städtebaues erklärt. Vgl. oben Pratt, S. 655 und Eberstadt, Städtebau und Siedelungswesen, Technik im XX. Jahrh., S. 13.

Die besondere Bauform der sogenannten Wolkenkratzer bildet den Gegenstand einer Untersuchung, den die städtische Sonderkommission in New York über die Frage der Beschränkung der Gebäudehöhe durchgeführt hat. Der Kommissionsbericht stellt fest, daß der Wolkenkratzer im allgemeinen eine unwirtschaftliche Bauform ist und daß eine Höhenbeschränkung auch im Interesse des städtischen Grundbesitzes zu fordern ist. Der durchschnittliche Ertrag der Wolkenkratzer ist auf $3^{1}/_{2}\,\%$ anzusetzen; eine Rente von 7 % wird von kaum 1 von 100 dieser Gebäude erreicht. Hauptursache für das mit der Höhe des Bauwerks sinkende Ergebnis sind die allgemeinen Anlagen, wie Fundierungen, Aufzüge, Flure, Zugänge, Rohrleitungen und die Verwaltungskosten. Durch tote Aufwendungen (oben S. 117 und 305) geht bei einem 30stöckigen Bau eine Grundfläche von ca. 4000 Quadratfuß verloren. Für die umliegenden Grundbesitzer ergeben sich ferner schwere Schädigungen; s. Zeitschr. „Städtebau", Literaturbericht, Febr. 1915, S. 8; Quedefeld, Zentralbl. d. Bauverw. 1912, S. 633; F. Rud. Vogel, Zeitschr. „Städtebau" 1910, H. 9, S. 104; über die baulichen Anlagen und feuertechnischen Mängel, s. K. Luttenberger, Mitteil. d. öffentl. Feuerversicherungsanst., 10. Mai 1911, S. 332 f.

Die Bodenpolitik der Gemeinden wird durch die individualistische Rechtsauffassung in Amerika erheblich beschränkt. Namentlich die für die Stadterweiterung wie für die Innenstadtsanierung notwendige Befugnis der Enteignung von Grundstücken erscheint unzureichend. Nach gemeinem Recht soll die Enteignung lediglich das für den Straßenkörper benötigte Land, nicht aber die außerhalb des eigentlichen Straßenlandes fallenden Trennstücke, oder Grundstücksteile umfassen; eine Bestimmung, die jede städtebauliche Unternehmung erschwert und häufig unmöglich macht. Im Staate New York wurde das i. J. 1812 angenommene, weitergehende Enteignungsrecht durch Gerichtsentscheid i. J. 1834 als „der Verfassung widerstreitend" aufgehoben. Erst i. J. 1913 wurde ein Staatsgesetz angenommen, das die Enteignung in dem Umfange gestattet, daß die Schaffung zweckentsprechender Baustellen möglich ist. Außer New York haben nur noch drei Staaten, Massachussets, Ohio und Wisconsin ähnliche Bestimmungen in ihre Verfassung aufgenommen; H. S. Swan, Excess Condemnation und Eberstadt in Schanz, Finanzarchiv 1917, S. 409 f.

Auf dem Gebiete der gewinnlosen Bautätigkeit scheiden Staat und Gemeinde aus, da ihnen die Befugnis der Verwendung öffentlicher Gelder für diesen Zweck allgemein nicht zuerkannt wird. Von Arbeitgebern ist eine Reihe von Siedelungen errichtet worden; die Betätigung der Großindustrie im Wohnungsbau ist in der neueren Zeit in der Zunahme begriffen und wird durch die Anregungen der Wohnungsreformvereine gefördert. Die Bestrebungen für die Bessergestaltung des Wohnungswesens und des Städtebaues sind stark verbreitet und werden durch nationale und örtliche Vereinigungen vertreten. Die National Housing Association, New York gibt wohnungspolitische Schriften, sowie regelmäßig erscheinende Mitteilungen heraus. Zu den für die Reformierung der städtischen Siedelungsformen tätigen Architekten zählen insbesondere Burnham, Olmsted sen. und jun., Arthur und Shurtleff, John Nolen, Ch. Mulford, Robinson u. a. m. Zur Beförderung der Kenntnisse vom

Städtebau und zur Erweckung der Teilnahme weiter Kreise werden Städtebauausstellungen veranstaltet, in denen Material zur Veranschaulichung des gegenwärtigen Zustandes der Großstädte und seiner bessernden Behandlung geboten wird. Die Bauweise des amerikanischen Hauses wird von F. R. Vogel dargestellt, unter Schilderung der geschichtlichen Entwicklung der Hausformen der Baupraxis in der Gegenwart. Die planmäßige Ausgestaltung der Innenstadt und der Stadterweiterung bildet den Gegenstand von Schriften und Kommissionsberichten, von denen einzelne unten in der Literaturangabe aufgezählt sind.

---

§ 154. Die Bodenpolitik der seit dem 19. Jahrhundert in den Bereich lebhafterer Entwicklung eintretenden Koloniallãnder hat namentlich auf dem Gebiete der Bodenbesteuerung und des Grundstücksverkehrs besondere Einrichtungen aufzuweisen, wie dies in der Eigenart der Siedelungswirtschaft begründet ist. Die Einführung einer Grundbesitzsteuer auf Land, das spekulativ gekauft, aber nicht in Bebauung genommen wird, ist in Algier (nach Alfred Zimmermann, Kolonialpolitik) schon 1846 erfolgt. Eine umfassende gesetzgeberische Tätigkeit in den auf den Grundstücksverkehr bezüglichen Fragen hat Australien entfaltet. Im Jahre 1858 wurde in Südaustralien, als einem der ersten Länder britischer Verwaltung, das Grundbuch nach preußischem Muster durch die sogenannte Torrens Act eingeführt. (Die Priorität dürfte indes der britischen Siedelung Labuan zukommen, wo nach Morris, Land and Mortgage Registration, London 1875, S. 72 bereits 1849 die grundbuchliche Eintragung angeordnet wurde). Zahlreich sind die australischen Gesetze, die sich gegen die Landspekulation und die mit der unentgeltlichen Vergabung von Land verbundenen Mißbräuche richten. Das obenerwähnte Parzellierungssystem der Townships wurde in Canada durch die Landakte von 1886 eingeführt. Schilderungen unbefriedigender Wohnungszustände, namentlich aus Verfallswohnungen und Einwanderervierteln kanadischer Städte werden unter Beifügung von Abbildungen veröffentlicht von Chas. A. Hodgetts in den Berichten der Commission of Conservation of Canada. Städtebaugesetze nach dem Vorbild des englischen Gesetzes von 1909 sind 1916 erlassen worden in Neuschottland, Neubraunschweig und Alberta und vorbereitet in Saskatchewan, Ontario, Quebec und Manitoba.

Für Neuseeland erging i. J. 1905 ein Arbeiterwohnungsgesetz, das die Regierung ermächtigt, Grundbesitz zu erwerben oder zu verwenden, um Arbeiterwohnungen zu errichten. Die Wohnhäuser dürfen nur an Arbeiter abgegeben werden, die gegen Lohn beschäftigt sind, nicht mehr als 200 £ jährliches Einkommen haben, selber kein Land besitzen und ein Zeugnis des guten Leumunds und der Würdigkeit beibringen. Ein Ergänzungsgesetz bevollmächtigt die Regierung, aus Staatsmitteln Arbeitern, die selber ein Haus erbauen wollen, Darlehen bis zu 350 £ zu gewähren. Das Darlehen darf jedoch den dreifachen Betrag des Bodenwertes nicht übersteigen, so daß Boden- und Bauwert sich wie 1 : 3 verhalten müssen (z. B. auf 100 £ Bodenwert ein Darlehen von 300 £). Bei einer Annuität von 5 % wird das Darlehen in 36 Jahren getilgt; frühere Rückzahlung ist zulässig (Thompson, Housing Handbook II, S. 282).

In britischen Siedelungen Australiens besteht eine Abgabe auf „ungebessertes Gelände“ (unimproved land), die meist mit $^1/_2$ Penny auf 1 £ des veranschlagten Bodenwertes erhoben wird. Die Wertermittlung für die Zwecke der Besteuerung erfolgt unter Abrechnung aller von dem Besitzer vorgenommenen Besserungen, sei es, daß diese in der Aufwendung von Kapital oder von Arbeitskraft bestehen. Die Steuer sucht den Mißständen entgegenzuwirken, zu denen der spekulative Bodenaufkauf und die Monopolisierung des Bodens geführt haben; sie wird deshalb unter folgenden Festsetzungen erhoben: a) die Abgabe ist zu zahlen, sobald der Wert des ungebesserten Geländes im Besitz eines Eigentümers die Summe von 5000 £ übersteigt; b) für nichtansässige Grundbesitzer (absentees, die ihren Aufenthalt nicht im Lande haben) tritt ein Zuschlag von 20 % hinzu. Die hohe Freigrenze von 100 000 M. und der Strafzuschlag für auswärtige Kapitalisten zeigen zum Teil die Richtung an, die man mit der Besteuerung verfolgte. — Die Bodenbesteuerung zählt zu den Einrichtungen, die die britische Regierung neuerdings aus den Kolonien nach dem Mutterlande übernommen hat. Auch mit der obenerwähnten Einführung eines Grundbuches ist ein — übrigens beschränkter und wenig erfolgreicher — Versuch in London gemacht worden. —

Das spekulative Bodengeschäft, das sich der Aufteilung großer Geländeflächen und der Überleitung an Einzeleigentümer durch tilgbaren Bodenkredit widmet, ist in Argentinien stark entwickelt; der Bedarf an Realkredit wird durch die staatliche Hypothekenbank, private Hypotheken- und Bankanstalten zu etwa der Hälfte, im übrigen durch private Geldgeber gedeckt; W. D. Schwabacher, Hypothekarkredit in Argentinien, Berlin 1910. Nach dem Bericht einer von der Regierung eingesetzten Untersuchungskommission ist der Wert des gesamten Grundbesitzes von Argentinien auf 18 Milliarden Pesos, der Betrag der Hypotheken auf 2,989 Milliarden, nach Abrechnung getilgter, jedoch nicht gelöschter Hypotheken auf 2,8 Milliarden anzusetzen. Die Bodenverschuldung würde sich danach auf 15,55 % des Bodenwertes stellen; doch ist die Durchschnittsziffer nicht maßgebend für die im einzelnen sehr verschiedene Verschuldungshöhe; Agrar.-ökonom. Rundschau, März 1916, S. 58. Nach dem Bericht des argentinischen Ackerbauministers ist der Durchschnittspreis für 1 ha Land von 13 Pesos i. J. 1904 auf 26 i. J. 1910 gestiegen und erhöhte sich in den beiden nächsten Jahren bis 1912 sprungweise auf 43 Pesos; Berl. Tagebl., 29. Mai 1914. Für die Wohnungen der minderbemittelten Bevölkerung in Buenos Aires dienen die Mietskasernen, Conventillos genannt, die nach der deutschen La Plata-Zeitung vom 7. März 1914 ungünstige Verhältnisse aufweisen. Zu der neueren Wohnungsgesetzgebung in Chile s. Alejo Lira Infante, X. Internat. Wohnungskongr. 1913, IV, S. 481.

Literatur.

A. F. Weber, The Growth of Cities. New York 1899.

De Forest and Veiller, The Tenement-house problem. New York 1903.

Dies., First Report of the Tenement-house Department. New York 1903.

54th. Bulletin of the Bureau of Labor. Washington 1904.

R. Kuczynski, Das Proletariat in den Ver. Staaten. Die „Nation“ 1905, S. 243 f.

Rich. M. Hurd, Principles of City Land Values, 2. Ausg. New York 1905.
H. Kayser, Nordamerikanische Parkanlagen. Der „Städtebau“ 1905, S. 113.
O. Bartning, Vom Städtebau in Amerika und Asien, ebenda S. 141.
Alfred Zimmermann, Kolonialpolitik. Leipzig 1905.
Alb. B. Wolfe, The Lodginghouse Problem in Boston. Boston 1906.
Chor. J. Wahlen, Annual Report of the Department of Health. Chicago 1907.
Charlotte Rumbold, Housing Conditions in St. Louis. St. Louis 1908.
F. R. Vogel, Das amerikanische Haus. Berlin 1909.
Th. Goecke, Vom nordamerikanischen Städtebau. „Der Städtebau“ 1910, VII, S. 2.
Roth, Die Wohnungen der Minderbemittelten in New York. 1911.
Ch. Mulford Robinson, Width and Arrangement of Streets. New York 1911.
Edward Ewing Pratt, Industrial causes of congestion in N.-Y. City. New York 1911.
A. Hodgetts, Unsanitary housing, Commiss. of conservation of Canada. Quebec 1911.
M. Sering, Die Politik der Grundbesitzverteilung in den großen Reichen. Berlin 1912 (Preuß. Landes-Ökon. Kollegium, H. 9).
Cornelius Gurlitt, Zeitschr. „Städtebau“ 1913, H. 11, S. 126 f.
Elmer S. Forbes, John Ihlder, W. H. Tolman, G. A. Weber, X. Intern. Wohnungskongr., Haag 1913, I, S. 389; III, S. 119, 127; IV, S. 1.
Werner Hegemann, Der Städtebau, Bd. II. Berlin 1913.
Report of the Heights of Buildings Commission. New York 1913.
A. Aronovici, Housing reform. Natl. Munic. Review 1913, S. 210f.
George B. Ford und E. P. Goodrich, City Planning for Newark. Newark N. J. 1913.
Development and Present Status of City Planning in New York City. Report of the Committee on the City Plan 1914.
Erwin Neumann, Zeitschr. „Städtebau“ 1914, H. 7, S. 85 f.
John Nolen, Replanning Small Cities. New York 1914.
Herbert S. Swan, Excess Condemnation. New York 1915.
W. Dunkel, Beitr. z. Entwicklung d. Städtebaus in N.-Am. Dresden 1917.
John Nolen, City Planning. New York 1919.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Siedelungswesen, die Technik im XX. Jahrh., herausg. von Prof. Dr. A. Miethe, Braunschweig 1919, Bd. V, S. 1 f.

Anhang I.

Das Preußische Wohnungsgesetz vom 28. März 1918.

§ 155. Das preußische Staatsministerium hat sich nach einer Mitteilung des Finanzministers Dr. Joh. v. Miquel zuerst i. J. 1893 mit Erwägungen über den Erlaß eines Wohnungsgesetzes befaßt. Die eigentlichen Vorarbeiten begannen i. J. 1894, konnten indes bei den entgegenstehenden Schwierigkeiten nur langsam vorwärts schreiten. In der Erkenntnis jedoch, daß sich bereits durch geeignete Handhabung der bestehenden Verwaltungsbefugnisse eine wesentliche Bessergestaltung der Wohnverhältnisse erzielen lasse, wandten sich die Ministerien für Handel und Gewerbe, des Inneren, der geistlichen und Unterrichtsangelegenheiten und für Landwirtschaft in einer bedeutsamen Kundgebung an die Gemeinden, indem sie durch den Ministerialerlaß vom 19. März 1901 auf die soziale Bedeutung des Wohnungswesens hinwiesen und eine Beseitigung der Mißstände, namentlich auf dem Gebiete der Kleinwohnungen, für dringend geboten erklärten. Die Regierungspräsidenten wurden ersucht, auf die Gemeinden einzuwirken, damit — schon vor der in Aussicht stehenden gesetzgeberischen Regelung des Wohnungswesens — die zur Verbesserung der Wohnverhältnisse geeigneten und durchführbaren Maßnahmen ergriffen würden.

Zu diesem Zweck wird ein tatkräftiges Vorgehen auf vier Gebieten empfohlen: 1. Erbauung von Wohnungen für Beamte und Arbeiter in Gemeindebetrieben, sei es durch Eigenbau oder durch Unterstützung gemeinnütziger Bautätigkeit, gemäß dem Vorgehen der Staatsverwaltung; 2. Förderung des Kleinwohnungsbaues seitens der Gemeinden durch Erleichterungen für die Errichtung von Kleinwohnungen; 3. Ausbau der Verkehrsmittel; 4. zweckmäßige Bodenpolitik der Gemeinden und Erweiterung des gemeindlichen Grundbesitzes.

Die Wirkung des Ministerialerlasses ist auf den vorgenannten Gebieten eine äußerst günstige gewesen und zeigte sich bereits in einem i. J. 1903 seitens der Regierungspräsidenten erstatteten Bericht; s. oben S. 567. Inzwischen waren die Verhandlungen über das Wohnungsgesetz innerhalb der beteiligten Ministerien zum Abschluß gelangt; der

Entwurf wurde i. J. 1903/04 der Öffentlichkeit unterbreitet, fand indes bei den Vertretern der Selbstverwaltung eine entschiedene Gegnerschaft, so daß von der weiteren Behandlung zunächst Abstand genommen wurde.

Als eines der Hauptgebiete des Wohnungswesens waren inzwischen immer mehr die Bodenaufteilung und Geländeerschließung und das ihr zugrunde liegende System der Straßenanlegung erkannt worden. Durch Runderlaß vom 20. Dez. 1906 bestimmte der Minister der öffentlichen Arbeiten, daß, unter Aufhebung der Vorschriften vom 18. Mai 1876 über die Straßenbreiten (oben S. 281), insbesondere bei Wohnstraßen geringere als die früher festgesetzten Maße, sowie einfache Befestigungsarten zulässig seien. Auch wurde eine Reihe von baupolizeilichen Erleichterungen für Kleinbauten empfohlen. Während von der Zulassung eines vereinfachten Straßenbaues in den Städten nur in geringem Umfange Gebrauch gemacht wurde, war eine unmittelbare Einwirkung auf die Durchführung neuer Auffassungen bei dem Ministerialerlaß vom 11. Okt. 1909 möglich, der die Baupolizeiverordnungen für das flache Land behandelte und wirtschaftlich wie bautechnisch gleich wertvolle Grundsätze für die Bauordnungen aufstellte. Die Neubearbeitung ist für die überwiegende Mehrzahl der ländlichen Bauordnungen erreicht worden; s. oben S. 343 und 499.

In den Jahren 1911 und 1912 hatte der preußische Landtag drei Entschließungen (auf Anregung der konservativen, der freikonservativen und der Zentrums-Partei) angenommen, die von der Staatsregierung die Einbringung eines Wohnungsgesetzes verlangten, und hierbei die Meinung zum Ausdruck gebracht, daß, trotz mancher im einzelnen erzielten Fortschritte, im Wohnungswesen ohne ein gesetzliches Eingreifen nicht merklich weiterzukommen sei. Die Regierung brachte demgemäß durch Handelsminister Dr. Sydow am 17. Jan. 1914 im Abgeordnetenhause eine Wohnungsgesetzvorlage ein, die in ihren Grundgedanken auf dem Boden des Entwurfs von 1903 stand, in den Einzelheiten indes eine Reihe abweichender Bestimmungen aufwies. Die Vorlage ging an eine Kommission, die verschiedene Abänderungen vornahm; die weitere Behandlung in den Vollsitzungen des Hauses wurde durch den Eintritt des Weltkrieges verhindert. Der Verlauf des Krieges, wie die Notwendigkeit, verwaltungstechnische Vorbeugungsmaßnahmen gegenüber einer Wohnungsnot zu treffen und für die Wiederaufnahme der darniederliegenden Bautätigkeit die erforderlichen Vorbedingungen zu schaffen, veranlaßten die Regierung, am 1. Dez. 1916 die unerledigt gebliebene Vorlage dem Abgeordnetenhause von neuem zu übermitteln, wobei die seitens der Kommission i. J. 1914 ausgesprochenen Wünsche berücksichtigt wurden. Die Vorlage wurde nach längeren Verhandlungen im Mai 1917 in dritter Lesung durch das Abgeord-

netenhaus angenommen; im Herrenhaus erhob sich indes Widerspruch gegen die seitens der Regierung gewünschte Erledigung. Die weitere Beratung wurde auf den Herbst 1917 verschoben und im Januar 1918 zu Ende geführt. Da das Herrenhaus eine Reihe von Abänderungen vorgenommen hatte, — die sich übrigens als Verbesserungen darstellen — gelangte die Vorlage nochmals an den Landtag zurück und empfing am 28. März 1918 die königliche Unterschrift.

An der Ausarbeitung des Gesetzentwurfs waren die Ministerien für Handel und Gewerbe, des Innern, der öffentlichen Arbeiten und für Landwirtschaft beteiligt. Für die Vorlage von 1908 wie für die von 1914 wurde ferner regierungsseitig eine größere Anzahl von Gutachten eingeholt. Die allgemeine Bearbeitung des Entwurfs lag in den Händen des (im August 1919 verstorbenen) Wirklichen Geheimen Oberregierungsrates Neumann, der seit 1893 in hervorragender Weise für das Wohnungswesen tätig gewesen ist.

Die Erläuterungen zum Gesetzestext sind durch abweichenden Druck und eckige Klammern gekennzeichnet.

Artikel 1.

Baugelände.

Das Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) wird dahin geändert:

1. Im § 1 erhält

a) der Abs. 1 folgende Fassung:

(1) Für die Anlegung oder Veränderung von Straßen und Plätzen (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätzen) in Städten und ländlichen Ortschaften sind die Straßen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstand im Einverständnisse mit der Gemeinde oder deren Vertretung, dem öffentlichen Bedürfnis entsprechend unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen.

[Bei § 1 Abs. 1 wird gegenüber dem Wortlaut des Gesetzes von 1875 nur der Zusatz: „auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze" eingeschaltet; gleichartige Einschaltung erfolgt im § 2.]

b) der Abs. 2 folgende Fassung:

(2) Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung der Fluchtlinien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten oder ein hervorgetretenes Bedürfnis nach Klein- oder Mittelwohnungen die Festsetzung fordern; im letzteren Falle bedarf sie jedoch der Einverständniserklärung der Kommunalaufsichtsbehörde.

c) der Abs. 4 folgende Fassung:

(4) Die Straßenfluchtlinien bilden regelmäßig zugleich die Baufluchtlinien, das heißt die Grenzen, über welche hinaus die Bebauung ausgeschlossen ist. Aus besonderen Gründen kann aber eine hinter die Straßenfluchtlinie zurückweichende Baufluchtlinie festgesetzt werden.

2. Im § 2 erhält der Abs. 1 folgende Fassung:

(1) Die Festsetzung von Fluchtlinien (§ 1) kann für einzelne Straßen, Straßenteile und Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) oder, nach dem voraussichtlichen Bedürfnisse der näheren Zukunft, durch Aufstellung von Bebauungsplänen für größere Grundflächen erfolgen.

3. Im § 3

a) erhält der Abs. 1 folgende Fassung:

(1) Bei Festsetzung der Fluchtlinien ist auf das Wohnungsbedürfnis sowie die Förderung des Verkehrs, der Feuersicherheit und der öffentlichen Gesundheit Bedacht zu nehmen, auch darauf zu halten, daß eine Verunstaltung der Straßen und Plätze sowie des Orts- und Landschaftsbildes nicht eintritt.

[Das Baufluchtliniengesetz von 1875 glaubte, daß befriedigende Wohnverhältnisse zu erzielen seien, wenn nur die Forderungen der Gesundheit, des Verkehrs und der Feuersicherheit Berücksichtigung finden; oben S. 279 und 328. Die besondere Erwähnung des Wohnungsbedürfnisses erschien danach überflüssig, da man, gemäß der damals und auf lange Zeit unumschränkt herrschenden Auffassung der Hygieniker, in der Anwendung der vorgenannten Dreizahl das verbürgte Mittel für die Herbeiführung günstiger Wohnungszustände erblickte; eine Annahme, die sich in ihrer Einseitigkeit als vollkommen irrtümlich und schädlich erwiesen hat. Gerade auf Grund des älteren (von den heutigen Vertretern der Wissenschaft aufgegebenen) städtebaulichen Dogmas der Hygieniker wurden die schlechtesten Wohnformen in unseren Städten willkürlich eingeführt; s. oben S. 79 und 306. Die nunmehr erfolgte Einbeziehung der Rücksicht auf das Wohnbedürfnis erwies sich als notwendig, um die im Baufluchtliniengesetz von 1875 angestrebten städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele tatsächlich zu erreichen.]

b) wird als Abs. 3 folgende Vorschrift hinzugefügt:

(3) Im Interesse des Wohnungsbedürfnisses ist ferner darauf Bedacht zu nehmen, daß in ausgiebiger Zahl und Größe Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) vorhanden sind, daß die Möglichkeit gegeben ist, an geeigneter Stelle Kirchen- und Schulbauten zu errichten, daß für Wohnzwecke Baublöcke von angemessener Tiefe und Straßen von geringerer Breite entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnisse geschaffen werden, und daß durch die Festsetzung Baugelände entsprechend dem Wohnungsbedürfnisse der Bebauung erschlossen wird.

[Die Bedeutung dieser Vorschrift ergibt sich aus ihrer Verbindung mit Art. 4, § 4, s. unten S. 670.]

4. Im § 5 erhält

a) der Abs. 1 folgende Fassung:

(1) Die Zustimmung der Ortspolizeibehörde (§ 1) darf nur versagt werden, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizei-

lichen Rücksichten oder ein hervorgetretenes Bedürfnis nach Klein- oder Mittelwohnungen (§ 3 Abs. 3) die Versagung fordern. Soweit die Zustimmung wegen eines hervorgetretenen Bedürfnisses nach Klein- oder Mittelwohnungen versagt wird, bedarf es des Einverständnisses der Kommunalaufsichtsbehörde.

b) der Abs. 3 folgenden Zusatz:
Soweit ein solches Ansuchen auf ein hervorgetretenes Bedürfnis nach Klein- oder Mittelwohnungen gestützt wird, darf es nur im Einverständnisse mit der Kommunalaufsichtsbehörde ergehen.

5. § 11 erhält folgende Fassung:

Mit dem Tage, an welchem die im § 8 vorgeschriebene Offenlegung beginnt, tritt die Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können, endgültig ein. Gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen.

6. Im § 12 werden:

a) im Abs. 2

I. im Satz 1 und Satz 2 das Wort „Bezirksrats“ ersetzt durch das Wort „Bezirksausschusses“,

II. im Satz 2 die Worte „einer Präklusivfrist von einundzwanzig Tagen“ ersetzt durch die Worte „einer Ausschlußfrist von zwei Wochen“;

b) als Abs. 4 bis 7 folgende Vorschriften eingestellt:

(4) Von dem Verbote kann Dispens erteilt werden, falls ein Bedürfnis für Klein- oder Mittelwohnungen besteht, begründete Aussicht vorhanden ist, daß der Eigentümer diesem Bedürfnisse durch den Bau entsprechender, gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen Rechnung trägt und falls kein überwiegendes berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht. Weist die Gemeinde nach, daß geeignete Maßnahmen ergriffen sind, um dem Bedürfnisse für Klein- oder Mittelwohnungen durch Errichtung von Häusern mit höchstens einem Obergeschoß über dem Erdgeschoß ausreichend Rechnung zu tragen, und ist die Gewähr gegeben, daß diese Maßnahmen auch zur Durchführung gelangen werden, so darf der Dispens zur Errichtung von Gebäuden mit mehr Stockwerken nicht erteilt werden.

[Die Befreiung darf keine erheblichen Gemeindeinteressen verletzen und nur erteilt werden, wenn die Gewähr für den Bau sozial und wirtschaftlich günstiger Hausformen geboten wird. Unter dieser Voraussetzung erweist sich die Vorschrift allerdings gegenüber der seitherigen Stellungnahme kommunaler Verwaltungen als notwendig. Vgl. Begründung S. 673 und oben S. 269, 369 und 176.]

(5) Ist durch Gemeindebeschluß bestimmt, daß erst nach Zahlung oder Sicherstellung der gemäß § 15 dieses Gesetzes oder gemäß § 9 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli

1893 (Gesetzsamml. S. 152) von der Gemeinde festgesetzten Beiträge Wohngebäude errichtet werden dürfen, so darf der Dispens vor erfolgter Zahlung oder Sicherstellung nicht erteilt werden.

(6) Über die Erteilung des Dispenses beschließt im Streitfalle der Bezirksausschuß.

(7) Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Bezirksausschuß beschließen, daß die Gemeinde, soweit sie eine öffentliche Wasserleitung, Ableitung der Schmutzwässer oder Beleuchtung als Gemeindeanstalt unterhält, den Eigentümern nach Maßgabe der allgemeinen örtlichen Bestimmungen die Benutzung dieser Anstalt gewährt.

7. Im § 13 erhalten die Abs. 1 und 2 folgende Fassung:

(1) Eine Entschädigung kann wegen der nach den Bestimmungen des § 12 eintretenden Beschränkung der Baufreiheit überhaupt nicht, und wegen Entziehung oder Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentums nur in folgenden Fällen gefordert werden:

1. wenn die zu Straßen und Plätzen (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätzen) bestimmten Grundflächen auf Verlangen der Gemeinde für die öffentliche Benutzung abgetreten werden;
2. wenn die Straßen- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird;
3. wenn die Straßenfluchtlinie einer neu anzulegenden Straße ein unbebautes, aber zur Bebauung geeignetes Grundstück trifft, welches zur Zeit der Feststellung dieser Fluchtlinie an einer bereits bestehenden und für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellten anderen Straße belegen ist, und die Bebauung in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolgt.

(2) Die Entschädigung wird in allen Fällen wegen der zu Straßen und Plätzen (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätzen) bestimmten Grundfläche für Entziehung des Grundeigentums gewährt. Außerdem wird in denjenigen Fällen der Nr. 2, in welchen es sich um eine Beschränkung des Grundeigentums infolge der Festsetzung einer von der Straßenfluchtlinie verschiedenen Baufluchtlinie handelt, für die Beschränkung des bebaut gewesenen Teiles des Grundeigentums (§ 12 des Gesetzes über Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874) Entschädigung gewährt.

8. Als § 13a werden folgende Vorschriften eingestellt:

(1) Mit dem Zeitpunkt, an dem für eine Straße, einen Straßenteil oder Platz die Fluchtlinien förmlich festgestellt sind, erhält die Gemeinde das Recht, ein an die Fluchtlinie der Straße, des Straßenteils oder des Platzes angrenzendes Grundstück, soweit es nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht zur Bebauung geeignet ist, dem Eigentümer gegen Entschädigung zu entziehen. — Ziffer 1 bis 6 gewähren der

Gemeinde das Recht, sogenannte Baumasken, Vexierstreifen, Ärgerstreifen — oben S. 290 — zu enteignen, und regeln das Verfahren im einzelnen.

9. Im § 14 werden im Abs. 1 hinter den Worten „nach § 13“ die Worte eingefügt „und § 13a Abs. 1“.

10. Als § 14a werden folgende Vorschriften eingestellt:

Das Gesetz, betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M., vom 28. Juli 1902 (Gesetzsamml. S. 273) und das Gesetz wegen Abänderung des § 13 des vorbenannten Gesetzes vom 8. Juli 1907 (Gesetzsamml. S. 259) können für den Bezirk einer Gemeinde durch Ortsstatut eingeführt werden. Das Ortsstatut bedarf der Bestätigung durch den Bezirksausschuß.

11. Im § 15 erhält Abs. 2 den Zusatz:

Wird die Straßengrenze eines Grundstücks, dessen Eigentümer zu Straßenkosten herangezogen ist, später dadurch verlängert, daß mit dem Grundstück eine Grundfläche wirtschaftlich vereinigt wird, für welche die Straßenkosten noch nicht bezahlt sind, so sind dem Eigentümer die auf die Verlängerung entfallenden Straßenkosten nachträglich zur Last zu legen.

12. Als § 15a werden folgende Vorschriften eingestellt:

(1) Durch Ortsstatut kann bestimmt werden, daß die im vorstehenden Paragraphen und im § 9 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 (Gesetzsamml. S. 152) geregelten Beiträge sowie die im § 6 daselbst bezeichneten Gebühren für Gebäude an Straßen, die ihrer Lage und Ausstattung nach für Wohnungen der Minderbemittelten besonders geeignet erscheinen und für den Ausbau mit Häusern mit höchstens einem Obergeschoß über dem Erdgeschosse bestimmt sind (Kleinwohnungsstraßen), ganz oder teilweise erlassen oder gestundet werden können, sofern die Gebäude hauptsächlich für Wohnungen der bezeichneten Art oder für gemeinnützige Einrichtungen zugunsten der Minderbemittelten (Kinderfürsorge, Fortbildung, Erholung u. dgl.) bestimmt sind. Wird die Zweckbestimmung der Gebäude später geändert, so können von dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks die Beiträge und Gebühren nachträglich verlangt werden, soweit sie erlassen oder noch gestundet sind.

(2) Das Ortsstatut kann hinsichtlich der Straßen, der Gebäude und der Wohnungen die Voraussetzungen näher festsetzen unter denen die Vergünstigung eintritt.

13. Im § 16 werden
   a) im Abs. 1 die Worte „bei dem Bezirksrat innerhalb einer Präklusivfrist von 21 Tagen“ ersetzt durch die Worte „bei dem Bezirksausschuß innerhalb einer Ausschlußfrist von zwei Wochen“,
   b) im Abs. 2 die Worte „von einer Woche“ ersetzt durch die Worte „von zwei Wochen“.

14. Im § 20 werden die Worte „Der Minister für Handel“ ersetzt durch die Worte „Der Minister der öffentlichen Arbeiten“.

Artikel 2.

Enteignung mit Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis.

Soweit zur Befriedigung des Bedürfnisses nach Mittel- und Kleinwohnungen oder für die Gesundung von Wohnvierteln, Häuserblocks und dergleichen der erforderliche Grund und Boden bis zum 31. Dez. 1926 im Enteignungsweg in Anspruch genommen werden muß, wird die Zulässigkeit der Enteignung durch den Minister der öffentlichen Arbeiten ausgesprochen. Das Enteignungsverfahren erfolgt in solchen Fällen nach den Vorschriften der Verordnungen, betreffend ein vereinfachtes Enteignungsverfahren zur Beschaffung von Arbeitsgelegenheit und zur Beschäftigung von Kriegsgefangenen, vom 11. Sept. 1914 (Gesetzsamml. S. 159) und vom 27. März 1915 (Gesetzsamml. S. 57).

Artikel 3.

Eingemeindung und Umgemeindung.

§ 1.

In § 2 Nr. 5 der Landgemeindeordnung für die sieben östlichen Provinzen der Preußischen Monarchie vom 3. Juli 1891 (Gesetzsamml. S. 233) wird unter d folgende Vorschrift eingestellt:

d) wenn die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis die Eingemeindung oder Umgemeindung erheischt.

§ 2.

Soweit andere Gemeindeverfassungsgesetze eine Eingemeindung oder Umgemeindung davon abhängig machen, daß das öffentliche Interesse die Eingemeindung oder Umgemeindung erfordert, findet die Vorschrift im § 1 entsprechende Anwendung.

Artikel 4.

Baupolizeiliche Vorschriften.

§ 1.

Durch die Bauordnungen kann insbesondere geregelt werden:

1. die Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke, ebenso daß, wo Fluchtlinien nicht festgestellt sind, nur offene Bauweise mit Gebäuden von nicht mehr als einem Obergeschoß über dem Erdgeschosse zulässig ist;
2. die Ausscheidung besonderer Ortsteile, Straßen und Plätze, für welche die Errichtung von Anlagen nicht zugelassen ist, die beim Betriebe durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliches Geräusch Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet sind;
3. die Ausscheidung besonderer Ortsteile, Straßen und Plätze, in denen nur die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen oder nur die Errichtung von gewerblichen Anlagen mit Nebengebäuden zugelassen ist;

4. der Verputz und Anstrich oder die Ausfugung der vornehmlich Wohnzwecken dienenden Gebäude und aller von Straßen, Plätzen oder anderen öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Bauten sowie die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes, und zwar unter Berücksichtigung des Denkmal- und Heimatschutzes;
5. die Vorlage von Bauzeichnungen für alle Außenflächen von Wohngebäuden;
6. unter welchen Bedingungen Gartenhäuschen (Lauben) nicht als Wohnhäuser (Wohngebäude) im Sinne des § 13 ff. des Gesetzes, betreffend die Gründung neuer Ansiedelungen in den Provinzen Ostpreußen, Westpreußen, Brandenburg, Pommern, Posen, Schlesien, Sachsen und Westfalen, vom 10. Aug. 1904 (Gesetzsamml. S. 227), des § 1 des Gesetzes, betreffend die Gründung neuer Ansiedelungen im Herzogtume Lauenburg, vom 4. Nov. 1874 (Amtl. Wochenblatt für das Herzogtum Lauenburg S. 291 ff.) und des § 12 des Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) anzusehen sind.

§ 2.

(1) Insofern die bauliche Entwicklung es erfordert, haben die Bauordnungen für die Ausführung der Wohngebäude, besonders hinsichtlich der Standfestigkeit, Tragfähigkeit, Feuersicherheit, Verkehrssicherheit und Raumhöhen unterschiedliche Vorschriften zu geben, je nachdem sich diese auf Gebäude größeren oder kleineren Umfanges beziehen.

[Die Vorschrift zählt, neben dem nächstfolgenden § 4, zu den wichtigen Neuerungen des Gesetzes. Die seitherige Regelung, die die Bauordnungen auf die Anforderungen des großen Vielwohnungshauses zuschnitt, soll ebenso aufgegeben werden, wie das System der sogenannten „Erleichterungen", das für die Kleinwohnung Ausnahmebestimmungen oder zahlreiche Bauklassen vorsieht. Die verschiedenen Hausformen sind vielmehr, wie es der Sache entspricht, selbständig zu behandeln. Vgl. oben S. 335, 346, 348, 350.]

(2) Geben Bauordnungen für größere Bezirke gleichzeitig Bestimmungen für größere und kleinere Gemeinden, so haben sie hinsichtlich der Höhe der Gebäude, der bebaubaren Flächen und der Geschoßzahl unterschiedliche Bestimmungen zu treffen, welche die besonderen Verhältnisse der Gemeinden berücksichtigen.

(3) Für Stadtkreise sollen die Bauordnungen in der Regel als Ortspolizeiverordnungen erlassen werden.

§ 3.

Durch die Bauordnungen sollen Bestimmungen eingeführt werden, durch die überall dort, wo die offene Bauweise üblich und wirtschaftlich durchführbar ist, die Errichtung von Wohnhäusern mit freistehenden Brandgiebeln verhindert wird.

§ 4.

(1) Sofern die Verhältnisse es erfordern, sollen durch Polizeiverordnungen für die Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen abgestufte Vorschriften je nach deren Bestimmung (Hauptverkehrsstraßen, Nebenverkehrsstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege usw.) gegeben werden.

[Der vorstehende § 4 schafft in Verbindung mit Art. 1 § 3 (oben S. 664) die Voraussetzung für die wohnbaumäßige Parzellierung. Die Schablone der gleichmäßig breiten und kostspieligen Straße, die die Steigerung des Bodenpreises und den Zwang der Stockwerkshäufung zur Folge hat, soll verlassen werden; für Wohnbezirke sind zweckentsprechende Aufteilungsformen — Wohnstraße, Wohnhof, angemessene Wegebreiten und einfache Ausstattung — anzuwenden. Im Zusammenhang hiermit soll die Anlegung von Wohnstraßen durch Polizeiverordnung gesichert werden, gegenüber den Bestrebungen, die an einem teueren Straßenbau im Interesse der Bodenpreissteigerung festhalten. Vgl. Begründung S. 671f. und oben S. 177, 188, 239, 262f., 269, 282, 356.]

(2) Durch Polizeiverordnung kann auch im Wohnungsinteresse für Wohnstraßen, Wohnwege und andere Ortsstraßen, die dem Zugang zu Wohngebäuden dienen, der Fuhrwerksverkehr beschränkt werden.

§ 5.

Der Abs. 4 des § 145 des Gesetzes über die Zuständigkeit der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbehörden vom 1. Aug. 1883 (Gesetzsamml. S. 237) erhält folgende Fassung:

> Gegen die Beschlüsse des Bezirksausschusses in erster Instanz und des gemäß Abs. 1 entscheidenden Regierungspräsidenten findet binnen zwei Wochen die Beschwerde an den Oberpräsidenten statt, der endgültig entscheidet.

Artikel 5.

Benutzung der Gebäude.

I. Allgemeine Vorschriften über die Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen (Wohnungsordnungen).

§ 1. Erlaß von Wohnungsordnungen; § 2—4 Bezeichnung der in den Wohnungsordnungen zu behandelnden Gebiete; s. oben S. 359f.

Artikel 6.

Wohnungsaufsicht.

1. Örtliche Wohnungsaufsicht.

§ 1—4. Errichtung von Wohnungsämtern; Ausübung der Wohnungsaufsicht; s. oben S. 359.

II. Bezirks-Wohnungsaufsichtsbeamte.

§ 5.

Den Regierungspräsidenten, für den Landespolizeibezirk Berlin dem Oberpräsidenten, sind zur Ausübung der Aufsicht über die Tätigkeit der Gemeinde- und Ortspolizeibehörden (§ 1), soweit sich dazu ein Bedürfnis ergibt, Wohnungsaufsichtsbeamte beizugeben. Diesen Beamten stehen bei Ausübung ihrer Dienstobliegenheiten die Befugnisse der mit der örtlichen Wohnungsaufsicht betrauten Personen (§ 2) zu.

Artikel 7.

Gemeinsame Vorschriften für die Wohnungsordnungen und die Wohnungsaufsicht.

§ 1—4. Bezeichnung der Wohnräume und Wohnungen, auf die sich die Wohnungsordnungen und die Wohnungsaufsicht zu erstrecken haben, s. oben S. 359.

Artikel 8.

Bereitstellung staatlicher Mittel.

§ 1.

Zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit wird der Staatsregierung ein Betrag von 20 Mill. M. zur Verfügung gestellt, der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist.

Artikel 9.

Schluß- und Übergangsbestimmungen.

Aus der Begründung.

Die leitenden Grundgedanken des Entwurfs sind folgende:

Die Befriedigung des Bedarfs an kleinen Wohnungen, wie die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses überhaupt, ist namentlich in den größeren und in den schnell wachsenden Gemeinden heute vorwiegend auf die spekulative Tätigkeit der gewerbsmäßigen Bauunternehmung angewiesen, welche die Wohnhäuser auf Vorrat herstellt, um sie demnächst weiter zu veräußern. Um die Zahl der Kleinwohnungen zu vermehren, erscheinen daher vornehmlich Maßnahmen geboten, welche die heute der Errichtung kleiner preiswerter Wohnungen durch die private Bauunternehmung erschwerend entgegenstehenden Ursachen nach Möglichkeit beseitigen und auf die Bauunternehmer einen nachhaltigen Anreiz ausüben, mehr als bisher Häuser mit kleinen Wohnungen herzustellen.

Die Übertragung des ursprünglich bei der Sanierung der Innenstädte ausgebildeten Bausystems mit durchgängig breiten, kostspielig hergestellten Straßen und tiefen Baublöcken auf das Stadterweiterungsgebiet hat infolge der hohen Straßenkosten und der viel-

geschossigen Bauweise den Preis des Stadterweiterungsgeländes und in natürlicher Rückwirkung auch den Bodenpreis im Stadtinnern in die Höhe getrieben. Demgegenüber soll durch Artikel 1 Nr. 1, 3, 4 des Entwurfs im Wege der Ergänzung der Bestimmungen des Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 561) der Grundsatz gesetzliche Geltung erlangen, daß Baublöcke von angemessener Tiefe und Straßen von geringerer Breite entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnisse geschaffen werden, und daß durch die Festsetzung der Fluchtlinien Baugelände entsprechend dem Wohnungsbedürfnisse der Bebauung erschlossen wird. Hierzu bilden die Vorschriften in Artikel 2 des Entwurfs die sachgemäße Ergänzung, wodurch eine rechtlich völlig zweifelsfreie Unterlage für den Erlaß abgestufter Bauordnungen geschaffen wird (§ 1 Nr. 1), und wonach, sofern die Verhältnisse es erfordern, durch Polizeiverordnungen abgestufte Vorschriften für die Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen je nach deren Bestimmung (Hauptverkehrsstraßen, Nebenverkehrsstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege usw.) gegeben werden sollen (§ 3).

Um die Anpassung der Baublöcke an das Wohnungsbedürfnis einerseits und den Verkehr andererseits unter Sonderung breiter Verkehrs- von den schmaleren Wohnstraßen und dabei eine Aufteilungsweise des Bodens sicherzustellen, die eine vorteilhafte Geländeverwertung und günstige Bauformen gewährleistet, beabsichtigt der Entwurf, der Ortspolizeibehörde bei der Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinien künftig eine ähnliche Mitwirkung auch aus Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis einzuräumen, wie sie ihr bisher schon aus Rücksichten des Verkehrs, der Feuersicherheit, der öffentlichen Gesundheit und zur Verhütung einer Verunstaltung der Straßen und Plätze übertragen ist. Dabei erschien es indes, da die Rücksichten auf eine angemessene Regelung des Wohnungsbedürfnisses weitergreifen, als die übrigen vorbezeichneten Rücksichten, auch schwerer zu umgrenzen sind, angezeigt, ein Eingreifen der Polizeibehörde aus diesem Gesichtspunkt an die Voraussetzung zu knüpfen, daß sich die Kommunalaufsichtsbehörde mit dem Vorgehen einverstanden erklärt hat.

Die Vorschrift des § 12 des Fluchtliniengesetzes, betreffend das den Gemeinden eingeräumte Recht des Bauverbots an noch nicht für den Verkehr und den Anbau fertiggestellten Straßen, ist in das Gesetz aufgenommen worden, um den Gemeinden den erforderlichen Schutz gegen die ihnen durch das sogenannte wilde Bauen erwachsenden Nachteile zu sichern. Dabei ist angenommen worden, daß durch die in Abs. 2 des § 12 vorgesehene Bestätigung des Ortsstatuts hinreichende Gewähr dafür gegeben sei, daß den verständigen Bauvorhaben durch das Vorgehen der Gemeindebehörde nicht zu nahe getreten werde (vgl. Drucksache des Hauses der Abgeordneten, 12. Legislaturperiode, II. Session 1875, Nr. 279, S. 6). Diese Voraussetzung hat sich im allgemeinen als zutreffend erwiesen. Um aber gegenüber der den Gemeinden bisher gewährten unumschränkten, weder durch Aufsichtsbefugnisse noch durch eine Rechtskontrolle zu beeinflussenden Machtvollkommenheit eine angemessene Befriedigung des Bedürfnisses für Klein- und Mittelwohnungen mehr als bisher sicherzustellen, sieht der Entwurf für den Fall, daß

ein solches Bedürfnis besteht, in Artikel 1 Nr. 5 vor, daß ein Dispens von dem Bauverbot dann erteilt werden kann, wenn begründete Aussicht dafür vorhanden ist, daß dem Bedürfnisse durch den Bau entsprechender gesunder und zweckmäßig eingerichteter Wohnungen Rechnung getragen wird, und wenn kein überwiegendes berechtigtes Gemeindeinteresse entgegensteht. Daß ein so weitgehendes Recht den Gemeinden zustand, ohne jegliche Abhilfemöglichkeit auch bei berechtigten Beschwerden, war ein ganz ungewöhnlicher, sonst wohl kaum in der preußischen Verwaltung wieder vorkommender Zustand. Entsprechend der Absicht des Entwurfs, die Wohnungsverhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der minderbemittelten Bevölkerungskreise zu verbessern, soll die Erteilung eines Dispenses von jenem Bauverbot für solche Fälle ermöglicht werden, in denen ein Bedürfnis nach Wohnungen einer gewissen Art und Größe besteht und diesem Bedürfnis durch Errichtung von Wohnungen der in Betracht kommenden Art abgeholfen werden soll.

Damit die nach Artikel 1 § 3 erstrebte Straßenscheidung ihren Zweck erreicht und für die Wohnstraßen eine billigere Herstellung gewährleistet wird, sieht § 3 des Artikel 2 vor, daß dort, wo eine Scheidung zwischen Verkehrs- und Wohnstraßen eintritt, durch Polizeiverordnung abgestufte Vorschriften für die Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen je nach ihrer Bestimmung erlassen werden sollen. Ohne eine solche Bestimmung würde die Errichtung kleinerer billigerer Häuser überall dort verhindert werden, wo für die Straßen allgemein ein kostspieliger Straßenbau vorgeschrieben ist und, wie namentlich in manchen Gemeindevertretungen von Vororten größerer Städte, eine Abneigung gegen einfache Wohnstraßen besteht.

Zu Artikel 6.

(Bereitstellung staatlicher Mittel.)

Wie in der Begründung des in dieser Session dem Landtag zugehenden Bürgschaftssicherungsgesetzes des näheren ausgeführt, erkennt die Königliche Staatsregierung nach den schweren Verlusten, die der Krieg unserem Volke gebracht hat, es als ihre Aufgabe an, die Herstellung von Kleinwohnungen allgemein und ohne Begrenzung auf einen bestimmten Personenkreis zu fördern. Um dieser erweiterten Aufgabe gerecht zu werden, genügt es nicht, einzelnen Baugenossenschaften und -vereinigungen mehr oder weniger hohe Staatsdarlehen zu geben, sondern es ist erforderlich, den Staat unmittelbar bei der Gründung von Bauvereinigungen mit Stammeinlagen zu beteiligen. Auf diese Weise werden kapitalkräftige Bauvereinigungen erstehen, die ihren Aufgaben eben wegen ihrer größeren eigenen Mittel besser gerecht werden können, als Baugenossenschaften mit verhältnismäßig geringem Eigenkapital. Es kann erwartet werden, daß sich der Staat mit einzelnen Kommunalverbänden zu Bauvereinigungen zusammenschließt, die die Förderung des Kleinwohnungswesens in einem bestimmten Bezirk zu ihrer dauernden Aufgabe machen. So wird im Laufe der Zeit eine Organisation entstehen, die mit der auf dem Gebiete der ländlichen Besiedelung seit Jahren üblichen in kredittechnischer Beziehung verglichen werden kann. (Vgl. hier oben S. 407.)

Vgl. aus der Literatur: Denkschrift zum Wohnungsgesetz, Preuß. Städtetag, Dr. Luther, April 1913; Eingabe des Verbandes zum Schutze des deutschen Grundbesitzes und Realkredits, April 1913; Kuczynski, Wohnungsgesetzentwurf, Brauns Annalen f. Sozialpolitik 1917, Bd. V, S. 1 f.; Obgmstr. Scholtz, Wohnungsgesetz-Entwurf, Preuß. Verwaltgsbl., 23. Juni 1917; ferner verschiedene Aufsätze: Zeitschr. f. Wohnungsw., Rhein. Blätter f. Wohnungsw. und Westf. Wohnungsblatt, Zeitschr. f. Kommunalwirtsch. u. Kommunalpolitik. Lesenswert ist unter den älteren Darlegungen der Artikel von Moritz Brandts, Zeitschr. f. Wohnungsw., 10. Aug. 1904, namentlich S. 284.

Ausgaben des Wohnungsgesetzes: Altenrath, das Preuß. Wohnungsgesetz, Berlin 1918; Paul Hirsch, Führer durch das Preuß. Wohnungsgesetz, Berlin 1918; B. Schmidtmann, Wohnungsgesetz und Bürgschaftsgesetz, Berlin 1918; Otto Stölzel, Wohnungsgesetzgebung f. Preußen, Berlin 1918; Wickert u. Hesse, Das Wohnungsgesetz, Berlin 1918; P. Wölbling, Das Preuß. Wohnungsgesetz, Stuttgart 1918.

Aus den früheren Erörterungen für und wider das Wohnungsgesetz sind manche Einzelheiten von dauernder Bedeutung. Mit Bezug auf das Verhältnis von Staat und Selbstverwaltung ist zu bemerken, daß gerade in den liberal verwalteten Staaten die staatliche Mitarbeit die Grundlage für die Verwaltung des Wohnungswesens bildet; so ist es in Holland, Belgien, Dänemark, Schweden, England. Die gleiche Regelung besteht in Baden, Hessen und Sachsen. Vgl. auch die vorerwähnte Darlegung von Moritz Brandts (die Wohnungsgesetzgebung ist um so vorgeschrittener je mehr sich der Staat und seine Beamten um städtische Ansiedelungsfragen praktisch kümmern müssen) und die Ausführungen von Rud. Virchow, oben S. 280.

Der um die Gemeindeverwaltung hochverdiente Obgmstr. Scholtz-Danzig stellte unter Übernahme der von mir gegebenen Formel „billiges Land, billiges Baugeld" (Spekulation im neuzeitl. Städtebau, S. 180) ein bodenpolitisches Programm auf, das folgende sieben Punkte umfassen sollte: 1. Entgegenkommen bei Eingemeindungen; 2. Hergabe staatlicher Grundstücke und Domänen; 3. Ausbildung des Enteignungsrechts; 4. Anpassung der Rentengutsgesetzgebung an die Bedürfnisse städtischer Ansiedler; 5. Ausbau des gemeindlichen Besteuerungsrechts; 6. Verbesserung des Stadt- und Vorortsverkehrs; 7. Erleichterung des Realkredits. (Handbuch, III. Aufl., S. 643 f.) Es verdient eine Hervorhebung, daß kein einziges dieser Mittel die erwünschte Wirkung zu erreichen vermag, solange das in unserer Tab. 1, oben S. 6, dargestellte System in unseren Städten besteht. Vgl. zu den Eingemeindungen (bewirkten eine allgemeine Verteuerung des Bodens und Einführung der Stockwerkshäufung in die Außenbezirke) oben S. 129, 174 f. und 287; öffentlicher Grundbesitz oben S. 572, Verkehr S. 440 f.; Realkredit S. 414 f.; Besteuerung S. 437; Rentengut (längst den Bedürfnissen städtischer Siedler angepaßt und von den Kleinstädten genutzt, aber bei Mietskaserne nicht anwendbar) S. 471. Die schlimme Folge des herrschenden Zustandes zeigt sich eben darin, daß die uns in reichlicher Zahl zur Verfügung stehenden bodenpolitischen Maßnahmen entweder wirkungslos bleiben oder schlechthin in das Gegenteil der vorausgesetzten Leistung umschlagen. Gerade die Betrachtung der vorerwähnten Vorschläge be-

weist schlüssig, daß **zuvor** unser System des Städtebaues wirtschaftsgemäß gestaltet werden muß, wenn die empfohlenen Mittel der Bodenpolitik zur Wirksamkeit gelangen sollen.

Berichtigung.

S. 269 Z. 14 und 21 v. o., S. 348 Z. 21 v. o., statt Art. II § 3, lies: Art. 4 § 2.

Anmerkung zu Text S. 23.

Die vielerörterte, bisher unzutreffend erklärte Stelle über den Stockwerksbau in Rom bei **Vitruv** und die ergänzenden Angaben bei **Plinius** lauten:

Leges publicae non patiuntur maiores crassitudines quam sesquipedales constitui loco communi; ceteri autem parietes ne spatia angustiora fierent eadem crassitudine conlocantur. latericii vero nisi diplinthii aut triplinthii fuerint sesquipedali crassitudine non possunt plus quam unam sustinere contignationem. ergo cum recipere non possint areae planatae tantam multitudinem ad habitandum in urbe, ad auxilium altitudinis aedificiorum res ipsa coëgit devenire. itaque pilis lapideis, structuris testaceis, parietibus caementiciis altitudines extructae contignationibus crebris coaxatae cenaculorum ad summas utilitates perficiunt despectationes; **Vitruv**, II, 8. 17. Hierzu **Plinius** 35 c. 14: sesquipedalis paries non plus quam unam contignationem tolerat. cautumque est (Romae) ne communis crassior fiat nec intergerivorum ratio patitur.

Vitruv und **Plinius** berichten uns von einer Vorschrift des Baurechts der Stadt Rom, derzufolge für die gemeinsame Mauer ein **Höchstmaß** der Ziegel von $1^1/_2$ Fuß Dicke festgesetzt war. Hierdurch wurde, da diese schwache Ziegelstärke **nicht mehr als ein Stockwerk** zu tragen vermag, die Aufmauerung vielstöckiger Bauten aus **Ziegelsteinen** unmöglich gemacht. Weil aber wegen der starken Bevölkerungsvermehrung der Stadt Rom die Stockwerkshäufung — wie **Vitruv** glaubt — eine Notwendigkeit war, so bildete sich für den Zweck des Aufbaues von Stockwerken der leichteste Fachwerksbau aus, den **Vitruv** wegen seiner Feuergefährlichkeit auf das heftigste angreift; oben S. 22. **Vitruv** sucht nun die Vorschrift zu erklären, und zwar als eine **Vorsorgemaßnahme** der Baupolizei; er gibt an — und sämtliche Ausleger sind ihm darin gefolgt — die Beschränkung der Mauerstärke habe die Ursache gehabt, daß man an nutzbarem Raum sparen wolle.

Die Auslegung zeigt sich nach verschiedenen Richtungen als unannehmbar. An sich ist es nicht vorauszusetzen, daß die Baupolizei die Stockwerkshäufung befördern will und zugleich dem Grundbesitzer die notwendige Mauerverstärkung versagt. Der Raumverlust durch die erforderliche Mauerstärke fällt ferner nicht ins Gewicht gegenüber dem durch die Stockwerkshäufung erzielten Raumgewinn und den Unzuträglichkeiten der aus dünnem Flechtwerk hergestellten Umfassungswände.

Vor allem aber müßte bei dem Individualismus des Römischen Rechts ein solcher Eingriff in die Rechtssphäre des Grundbesitzers unglaubhaft erscheinen. Endlich aber bleibt es unaufgeklärt, warum eine derartige Beschränkung gerade bei der Ausführung einer gemeinsamen Mauer, und nur bei dieser, gefordert werden sollte.

Bei dem letztgenannten Umstand muß die Erklärung einsetzen. Die altüberlieferte Bauweise in Rom, wie übrigens in Griechenland und in anderen Staaten der Antike, kannte zwei Formen der nachbarlichen Bauausführung: den Bau mit Seitenabstand oder „Bauwich", d. h. freistehende Gebäude, und den Bau unmittelbar auf der Nachbargrenze unter Anwendung der gemeinsamen Mauer für die ohne Bauwich errichteten Gebäude. In Rom bestand die Vorschrift eines Abstandes von 5 Fuß; diese Regel wird u. a. erwähnt in der bei den mittelalterlichen Juristen berühmten kleinen Lex Quinque Pedum (1 5 C. fin. reg. 3,39), der gegenüber der große Philosoph Abälard beschämt zugeben mußte, daß er, entgegen seiner selbstbewußten Versicherung, außerstande sei, das Corpus juris zu erklären; ein Vorgang, den uns Savigny in seiner Geschichte des Römischen Rechts, Bd. IV, S. 441, berichtet. Über den Ursprung des Bauwichs, den ich nicht auf dem Gebiete der städtischen Bauweise suche, werden in meiner Geschichte des Städtebaus, Bd. II nähere Angaben folgen. Für die vorliegende Frage kommt die Vorschrift des Bauabstandes an sich nicht in Betracht.

Die hier zu erklärende Bestimmung bezieht sich vielmehr auf die Ausnutzung städtischer Grundstücke im zusammenhängenden Reihenbau. Für die in solchem Fall zu errichtende gemeinsame Mauer mußte in der Tat zwar nicht die Baupolizei, wohl aber das bürgerliche Recht Vorschriften geben, wenn die Herstellung der Mauer möglich sein und Streitigkeiten ausbleiben sollten. Das Gesetz mußte bestimmen, und hat auch stets bestimmt, unter welchen Bedingungen bei Errichtung einer solchen Mauer der locus communis — der gemeinsame Grenzstreifen — in Anspruch genommen werden dürfe, damit kein Übergriff und keine übermäßige Forderung eintrete. Es entspricht vollständig dem Geist des römischen Rechts, wenn hier ein festes, nicht überschreitbares Maß für den Gemeinschaftsstreifen, nämlich eine Mauerstärke von 1½ Fuß, festgesetzt wurde. Ähnliche Bestimmungen finden wir in der frühzeitlichen Entwicklung anderer Völker; so schreibt die mittelalterliche Bauordnung von Amsterdam vor: „den Grundbau eines steinernen Hauses mag der Bauherr zur Hälfte auf seines Nachbars Grundstück legen, also breit als redlich ist, nach des Gerichts Meinung"[1]). Das Mittelalter überläßt dem Herkommen und dem Gericht die Entscheidung über die Mauerstärke, das Römische Recht gibt den unbedingten zahlenmäßigen Maßstab ab für den Gemeinschaftsbau; der Sinn beider Vorschriften ist genau der gleiche.

Das von Vitruv und Plinius erwähnte Gesetz entstammt den ältesten Zeiten des römischen Stadtstaates; es rührt aus einer Zeit her, als in Rom niemand an Stockwerkshäufung dachte und der Flachbau die alleinige und selbstverständliche Bauweise des Römers war, für die eine Mauer mit der Tragfähigkeit eines Stockwerks vollkommen ausreichte.

1) Eberstadt, Städtebau in Holland. Jena 1914, S. 38.

Zur Zeit des Vitruv und des Plinius hatte man unter den vollständig veränderten Verhältnissen den Rechtsgrund der alten Vorschrift gänzlich vergessen; während Plinius sich mit der einfachen Erwähnung der nunmehr stadtrömischen Bestimmung begnügt, sucht Vitruv eine Auslegung zu geben, die jedoch vollständig versagt.

Es wäre indes vielleicht noch die Frage aufzuwerfen, wie es zu erklären sein mag, daß eine derartige alte, unter den neuen Zuständen unverständlich gewordene Bestimmung erhalten blieb. Auch hier ist die Antwort aus den Zeitumständen zu geben. Als gegen Ende der Republik die Bevölkerung stark anwuchs und die Bauspekulanten — der Triumvir Crassus war einer der schlimmsten unter ihnen — die intensivste Ausnutzung des Bodens betrieben, fanden sie eine Gesetzgebung vor, die zwar die Anwendung zureichender Mauerstärken, keineswegs aber die Stockwerkshäufung selber verbot. Nichts konnte dem Grundbesitzer willkommener sein als diese Regelung; nun konnte man aus der Not eine Tugend machen. Da der Bau tragfähiger Mauern für die auszuschlachtenden Grundstücke — denn hier handelt es sich um lückenlos errichtete Nutzbauten ohne Seitenabstand — untersagt war, schritt man zur Anwendung der Stützpfeiler für die Balken und des dünnsten, leichten Flechtwerks für die Umwandungen; eine bauliche Anlage, die zwar nach Vitruv verwerflich ist und „gleich Fackeln aufbrennt“, aber unzweifelhaft den Vorzug der Billigkeit besaß. Die einflußreichen Grundbesitzer und Kapitalisten hatten ganz gewiß auch hier keinen Anlaß, ein durch ehrwürdiges Alter geheiligtes Gesetz anzutasten, wenn auch, wie so oft in der Bodenpolitik, die Vernunft längst zum Unsinn, die Wohltat zur Plage geworden war. Das proletarisierte Rom erhielt die schlechtesten Wohnverhältnisse und seine von der Mehrzahl der antiken Städte abweichende Bauweise, der gegenüber selbst das sonst übel beleumundete Babylon immer noch als eine Gartenstadt gelten darf.

Anhang II.

Übergangswirtschaft und Baupolitik.

Vorbemerkung.

§ 157. Die folgenden Darlegungen sollen die bodenpolitischen Maßnahmen der Übergangswirtschaft in einem bestimmten Zeitpunkt — Stand des Oktober 1919 — erörtern. Nachdem ein knappes Jahr seit dem Kriegsabschluß und der deutschen Umwälzung vergangen ist, lassen sich bereits die Hauptfaktoren die jetzt in der Bodenentwicklung wirksam sind, in ihrer Richtung und Bedeutung erkennen. Unser Vorhaben, die hierher gehörenden Maßnahmen in einem gesonderten Abschnitt zusammenzufassen, bedingt eine internationale Besprechung des Gebietes. Allgemein besteht in den mitteleuropäischen und westeuropäischen Staaten, ob sie vordem kriegführend oder neutral gewesen sind, seit 1919 Wohnungsmangel, zum Teil Wohnungsnot, deren hauptsächliche Ursachen zuvor erwähnt wurden. Im einzelnen zeigen sich indes unter den Ländern wesentliche Gegensätze.

In der Beurteilung der auf Grund der Kriegsereignisse zu treffenden Maßnahmen werden wir unterscheiden müssen, welche Mißstände in der Bodenentwicklung vor Kriegsausbruch vorhanden waren und welche Schwierigkeiten infolge des Weltkrieges neu eingetreten sind. Für die Bautätigkeit, das Planungswesen, den Realkredit, den Hausbesitz gilt das gleiche Merkmal, das über Fortbildung oder Unhaltbarkeit der Einrichtungen entscheidet. In Deutschland war längst vor dem Kriege auf jedem Teilgebiet des Wohnungswesens ein Notstand eingetreten; das ganze System hatte versagt. Die — wie gesagt werden muß — mit Willen und Tatkraft unternommene Reform konnte nur an wenige Stellen, wie etwa an die Schöpfungen der gewinnlosen Bautätigkeit, anknüpfen. Anderwärts dagegen konnte man die bestehenden Einrichtungen fortentwickeln, wenn auch unter Anwendung neuer, dem Vorhandenen anzugliedernder Mittel.

Wenn somit die zu ergreifenden Maßnahmen in den einzelnen Ländern verschieden sein müssen, so besteht doch allgemein die gleiche

Notwendigkeit systematischen Handelns auf unserem Gebiet. Wir gebrauchen namentlich in Deutschland ein planmäßiges Eintreten der öffentlichen Gewalt, das wir nach der Betätigung früherer Zeitabschnitte als Baupolitik bezeichnen können. Der normale Geschäftsgang im Wohnungs- und Siedelungswesen wird auf längere Zeit hinaus nicht wiederhergestellt sein. Wie nach den Erschütterungen und Zerstörungen der Kriege in älteren Zeitläuften, werden wir — und in vielfach gesteigertem Maßstabe — die staatlichen und gesamtheitlichen Machtmittel in unserem Bereich zur Anwendung bringen müssen.

Während die Aufgaben der Gegenwart dem Umfange nach unvergleichlich größere sind, bleibt doch das Wesen der Baupolitik das gleiche wie vordem. Die geschichtliche Darstellung hat uns gezeigt, daß ein baupolitisches System sich niemals mit einem bestimmten Schlagwort erschöpfen läßt; es besteht nicht aus einzelnen Eingriffen und Maßnahmen — und wäre ihre Anzahl noch so groß — sondern aus dem Zusammenwirken der Vielheit von Mitteln und Einrichtungen. Das Wesentliche an der Baupolitik ist ihr Träger, der einheitliche Wille, der die produktiven Kräfte nach einem festen Ziele lenkt. Größe und Erfolg der älteren Baupolitik in Deutschland beruhten darauf, daß sie ein ethisches Ziel verfolgte und jedem Sondervorteil rücksichtslos entgegentrat.

Die systematische Grundlage unseres Gesamtgebietes, ferner auch die jüngsten bodenpolitischen Maßnahmen und Gesetze, soweit sie einen dauernden Charakter haben, sind im Text des Handbuchs besprochen worden. Die nachfolgende Erörterung bezieht sich nur auf diejenigen Probleme, die sich unmittelbar als Folgen der Kriegsereignisse darstellen; die hier zu behandelnden Maßnahmen sind entweder nach der Absicht des Gesetzgebers selber oder nach der Lage der Verhältnisse als zeitweilig oder mit beschränkter Zeitdauer geltende Einrichtungen zu betrachten, wenn auch manche von ihnen sich für einen längeren Zeitraum behaupten werden. In dem Gesamtbereich der vorliegenden Aufgaben sind namentlich zu unterscheiden: 1. die Bauförderung und Kapitalzufuhr; 2. die Beschaffung der Baustoffe; 3. die Wertbewegung in der Neubautätigkeit; 4. Maßnahmen mit Bezug auf die die Hauptmasse bildenden vorhandenen Wohnungen.

I. Deutschland.

§ 158. Zur Belebung der Bautätigkeit hatte sich die Reichsregierung mit Rücksicht auf das Anwachsen der Baukosten i. J. 1918 grundsätzlich für die Gewährung von Baukostenzuschüssen erklärt und hierfür einen Gesamtbetrag von 500 Mill. M. vorgesehen, in der Voraussetzung, daß die Bundesstaaten und Gemeinden zusammen die

gleiche Summe aufwenden werden. Die Baukostenzuschüsse können an Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen und private Bauunternehmer unter Einhaltung der die Wohnungsbenutzung sichernden Bedingungen gewährt werden; der Zuschuß soll für denjenigen Teil des gegenwärtigen Bauaufwandes Ersatz leisten, der „durch die infolge des Krieges herbeigeführte, vorübergehende, übermäßige Verteuerung des Bauens verursacht ist". Festgestellt werden demnach: a) die Herstellungskosten vor Kriegsausbruch 1914, denen in Anerkennung einer bleibenden Erhöhung der Baukosten eine „dauernde Wertsteigerung" von 30% hinzugeschlagen wird (sogenannter Dauerwert); andererseits b) die gegenwärtigen Baukosten. Der Unterschied beider Summen gilt als Baukostenüberteuerung, zu deren Deckung regelmäßig das Reich die Hälfte des Betrages übernimmt, während der Bundesstaat und die Gemeinde, in deren Bereich das Bauunternehmen liegt, je ein Viertel zu tragen haben.

Die Zuschüsse werden seitens der öffentlichen Verbände in barem Gelde bezahlt, unter Verzicht auf Rückzahlung, es sei denn, daß der Bauherr die von ihm übernommenen, grundbuchlich einzutragenden Verpflichtungen hinsichtlich der Benutzbarkeit der Wohnungen nicht einhält. Der Reichs- und Staatskommissar für das Wohnungswesen hat unter dem 6. Juli 1919 „Richtlinien für die Behandlung der Zuschußanträge" herausgegeben, die namentlich in ihrem technischen Teil eine Reihe bemerkenswerter Grundsätze der Baupolitik enthalten und für die Siedelungsweise von günstigstem Einfluß sind. Für die Gewährung von Zuschüssen gilt allgemein als Voraussetzung, daß die wohnbaumäßige Parzellierung, der Flachbau und das Kleinhaus mit eigener Freifläche zur Anwendung gelangen.

Bauzuschüsse sollen vorzugsweise nur für Kleinhäuser und Flachbauten, die über dem Keller nicht mehr als zwei Wohngeschosse haben, gewährt werden, wobei der Ausbau einzelner Dachkammern, als nicht selbständiger Wohnungszubehör, nicht zu beanstanden ist. Vielgeschossige Bauweisen können nur ausnahmsweise, etwa zur Ausfüllung vorhandener Baulücken, in Betracht kommen. Hohe Bodenpreise rechtfertigen die Wahl viergeschossiger Bauweisen nicht, da auch bei Städten und Industrieorten Gelände für den Flachbau zu angemessenem Preise, nötigenfalls durch Enteignung auf Grund des § 3 der Verordnung vom 15. Jan. 1919 beschafft werden kann. Für den Grundriß, die Fassadengestaltung, die Dachlösung ist Einfachheit anzustreben; bei größeren Siedelungen sollen nur wenige Haustypen angewandt und die Typisierung der Einzelteile soll berücksichtigt werden. Bei der Geländeerschließung ist auf sparsame Straßenführung Bedacht zu nehmen. Außerhalb der Verkehrsstraßen genügt eine Breite von 4—6 m für Wohnstraßen (anders für den Gebäudeabstand; oben S. 264), 1—3 m für Wirtschaftswege.

Die ursprünglich seitens des Reiches gewährten Summen für Überteuerungszuschüsse sind bis September 1919 um weitere 150 Millionen erhöht worden, denen die gleich hohen Beiträge von Staat und Gemeinde hinzutreten. Im ganzen dürften aus den bereitgestellten öffentlichen Geldern die Mittel für etwa 50000 Wohnungen bewilligt worden sein. Indes ist bis Ende 1919 nur ein Teil der bewilligten Bauten tatsächlich begonnen worden. Bei der Verteilung der Zuschüsse wurden anfänglich verhältnismäßig große Beträge für Hochbauten (Stockwerkshäufung) bewilligt, was sich zum Teil daraus erklärt, daß die großen Städte am frühesten mit der Einreichung von Anträgen zur Stelle waren. Mit der weiteren Ausbildung der Einrichtung wurden die zuvor S. 680 erwähnten Grundsätze, die für die Zuschüsse den Flachbau voraussetzen, durchgeführt. Der Anteil der tatsächlich begonnenen Bauausführungen ist bei den Flachbauten größer als bei den Hochbauten. — Neben der oben erwähnten Berechnungsweise der Überteuerungszuschüsse ist die Berechnung nach dem Ertragswert zugelassen, der dadurch ermittelt wird, daß dem um 30—40% erhöhten und mit 7% kapitalisierten Mietsertrag der frühere, für 1914 geltende Ertragswert gegenübergestellt wird. Der Unterschied beider Summen ergibt die Überteuerung.

Zur Förderung des Wohnungsbaues auf dem Lande können die Reichs- und Staatszuschüsse in Landgemeinden und Gutsbezirken auch dann gewährt werden, wenn der Arbeitgeber, für dessen Betrieb die betreffenden Wohnungen bestimmt sind, sich verpflichtet, den sonst auf die Gemeinde entfallenden Anteil = $^1/_4$ des Zuschußbetrages aus eigenen Mitteln aufzubringen (Verordnung vom 16. April 1919). Andererseits wird in einzelnen Fällen eine Sonderleistung verlangt, z. B. bei Wohnungsbauten im Bereich großindustrieller Werke, denen mitunter die Übernahme eines Teils der Überteuerung auferlegt wird. — Auf die vom Reich und Staate zu leistenden Zuschüsse können zum Zwecke der Förderung der Bautätigkeit den Gemeinden Darlehen vor der endgültigen Abrechnung der Überteuerungsbeihilfe gewährt werden. Das Darlehen kann bis zur Hälfte des festgesetzten Zuschusses, und zwar regelmäßig nicht vor erfolgter Rohbauabnahme gezahlt werden (Verordnung vom 4. April 1919).

Die Überteuerung der Baukosten, schon i. J. 1918 eine beträchtliche, ist während des Jahres 1919 weiter stark gestiegen und zeigt die Richtung zu fortgesetzter Erhöhung. Die obenerwähnten, seitens des Staatskommissars herausgegebenen „Richtlinien" vom Juli 1919 geben als Beispiel die Berechnung für den Bau eines Einfamilienreihenhauses: Baukosten für 1 cbm umbauten Raumes i. J. 1914 14 M., i. J. 1919 58 M.; für das Kleinhaus 1914 bei 49 qm bebauter Fläche 4826 M., i. J. 1919 19692 M. Die Überteuerung ist inzwischen weiter vorgeschritten und übersteigt in der Praxis das Vier- und Fünffache der Vorkriegspreise.

Neben der Herstellung von Dauerbauten kommt die Errichtung von Behelfsbauten und Notwohnungen mit begrenzter Benutzungsdauer in Betracht, für die gleichfalls Überteuerungszuschüsse gewährt werden können. Die Berechnung der Zuschüsse ergibt sich aus der Gegenüberstellung der zu erwartenden Miete und der Tilgungsquote, die für die Abtragung des aufgewendeten Kapitals innerhalb der zugelassenen Benutzungsdauer der Wohnräume erforderlich ist. Vgl. S. 692 und 698.

Zur Förderung der Erbauung von Klein- und Mittelwohnungen in der Übergangszeit nach dem Kriege werden durch die Reichsverordnung vom 15. Jan. 1919 die Landesregierungen zur Bestellung von Bezirkswohnungskommissaren verpflichtet. Der Kommissar ist befugt, wenn Bauland in geeigneter Orts- und Preislage nicht zur Verfügung steht, Grundstücke gegen angemessene Entschädigung ohne besonderes Verfahren durch formlosen Bescheid zu enteignen. Gegen die Höhe der festgesetzten Entschädigung (nicht aber gegen die Enteignung als solche) kann die Entscheidung einer Berufungsbehörde angerufen werden.

Für die Anlegung von Behelfsbauten kann der Bezirkswohnungskommissar ferner das erforderliche Land im Wege der Zwangspachtung in Anspruch nehmen. — Die ergänzende Verordnung vom 6. Nov. 1919 beseitigt hinsichtlich der Enteignungsentschädigung die bis dahin zulässige Berufung an das ordentliche Gericht, an dessen Stelle eine von der Landeszentralbehörde zu bestimmende kollegiale Berufungsbehörde tritt. Durch das Verfahren vor dem ordentlichen Gericht wurde die endgiltige Feststellung der Entschädigung und damit, nach Lage der Sache, die notwendige Inangriffnahme öfter von Neubauten verzögert.

§ 159. Die Überteuerungszuschüsse in ihrer seitherigen Form waren grundsätzlich als eine vorübergehende Maßnahme gedacht (oben S. 680). Die durch Reich und Staat für 1919 zur Verfügung gestellten Geldbeträge sind aufgebraucht. Schon aus diesem Grunde ist die Erwägung angezeigt, ob auf dem seitherigen Wege fortgeschritten werden kann. In der Praxis hat sich überdies gezeigt, daß die Gewährung von Geldzuschüssen seitens des Staates die erhoffte Wirkung einer Erleichterung der Bautätigkeit nicht in dem gewünschten Maße gebracht hat. Gleichlaufend mit den Staatszuschüssen ist eine weitere Erhöhung der Baukosten eingetreten, die die gewährten Beihilfen zum großen Teil aufgezehrt hat; eine Folge, die sich, wenn nicht allein durch die Zeitverhältnisse, so schon durch volkswirtschaftliche Zusammenhänge erklären dürfte.

Die seitherige Erfahrung und die Notwendigkeit wirksamer Bauförderung legen die Frage nahe, ob für die öffentlichen Beihilfen eine veränderte Form gefunden werden könne. Eine Reihe von Umständen ist hierbei zu beachten. Von wesentlicher, wenn nicht ausschlaggebender Bedeutung sind zunächst die finanztechnischen Momente. Die öffentlichen Verbände geben die Bauzuschüsse in baren Summen, die sie sich selber in Form von Anleihen beschaffen müssen. Das öffentliche Schuldenwesen ist gegenwärtig in einer Weise überlastet, daß eine Vermehrung der Schuldenlast mehr als bedenklich erscheint. Zu bemerken ist hierbei, daß die sogenannten Überteuerungszuschüsse eine

solche Höhe erreicht haben, daß sie den größeren Teil des gesamten Kapitals für den Wohnungsbau darstellen; die zu beschaffenden Summen ergeben somit, wenn sie überhaupt für den gewaltigen Bedarf irgendwie zureichend sein sollen, einen außerordentlichen Betrag an Kreditkapital. Mit diesen Summen den öffentlichen Anleihemarkt zu belasten, erscheint für die nächste Zeit praktisch kaum ausführbar. Die zur Genüge beobachtete Tatsache, daß bare Bauzuschüsse die Tendenz haben, sich in eine erneute Steigerung der Baukosten umzusetzen, läßt es ferner empfehlenswert erscheinen, für die Gewährung der öffentlichen Beihilfen einen anderen Weg zu suchen.

Die verschiedenen Bedenken würden zu einem erheblichen Teil beseitigt oder gemindert, wenn an Stelle des Kapitalzuschußsystems der Grundsatz des Rentenzuschusses, verbunden mit Tilgungsquoten, gewählt würde; während die Beschaffung des Baukapitals selber den Trägern der Bauunternehmung aufgetragen wird. Die Berechnung könnte in der Weise erfolgen, daß gemäß dem seitherigen Vorgehen die gesamte Bausumme und der als Überteuerung zu betrachtende Betrag ermittelt werden. Die Bauunternehmung hat die Gesamtsumme als hypothekarisches Darlehen aufzubringen; für den als Überteuerung geltenden Teil übernehmen dagegen die öffentlichen Verbände die Zahlung der Zinsen, sowie eines Abtrags, durch den das Darlehen planmäßig in einer bestimmten Zeit getilgt wird.

In den oben S. 680 erwähnten „Richtlinien" wird das Beispiel eines Bauvorhabens für 50 Kleinhäuser gegeben, bei denen die Gesamtherstellungskosten 1578480 M. betragen; hiervon zählen 629000 M. als dauernder Ertragswert und 949480 M. dagegen als Überteuerung. Bei dem Kapitalzuschuß haben die öffentlichen Verbände die Gesamtsumme der Überteuerung als verlorene Leistung zu zahlen; bei dem Rentenzuschuß ist eine Annuität, bestehend aus der jährlichen Verzinsung und der Tilgung, zu übernehmen. In den beifolgenden Tab. 48—50 sind die Berechnungen gegeben bei Annahme einer Verzinsung von 4½ bzw. 5% und eines Abtrags von 1 bzw. 1½ %.

Tabelle 48.

A. 4½% Zinsen und 1% Tilgung.

Jahre	Kapital	Zinsen	Tilgung	Gesamtleistung
1	1 000 000	45 000	10 000	55 000
2	990 000	44 550	10 450	55 000
3	979 550	44 079.75	10 920,35	55 000
4	968 629,75	43 588,34	11 411,66	55 000
5	957 218,09	43 074,81	11 925,19	55 000
6	945 292,90	42 538,18	12 461,82	55 000

Jahre	Kapital	Zinsen	Tilgung	Gesamtleistung
7	932 831,08	41 977,30	13 022,70	55 000
8	919 808,38	41 391,38	13 608,62	55 000
9	906 199,76	40 778,99	14 221,01	55 000
10	891 978,75	40 139,04	14 860,96	55 000
11	877 117,79	39 470,30	15 529,70	55 000
12	861 588,09	38 771,46	16 228,54	55 000
13	845 359,55	38 041,18	16 958,82	55 000
14	828 400,73	37 278,03	17 721,97	55 000
15	810 678,76	36 480,54	18 519,46	55 000
16	792 159,30	35 647,17	19 352,83	55 000
17	772 806,47	34 776,29	20 223,71	55 000
18	752 582,76	33 866,22	21 133,78	55 000
19	731 448,98	32 915,20	22 084,80	55 000
20	709 364,18	31 921,39	23 078,61	55 000
21	686 285,57	30 882,85	24 117,15	55 000
22	662 168,42	29 797,58	25 202,42	55 000
23	636 966,00	28 663,47	26 336,53	55 000
24	610 629,47	27 478,33	27 521,67	55 000
25	583 107,80	26 239,85	28 760,15	55 000
26	554 347,65	24 945,64	30 054,36	55 000
27	524 293,29	23 593,20	31 406,80	55 000
28	492 886,49	22 179,89	32 820,11	55 000
29	460 066,38	20 702,99	34 297,01	55 000
30	425 769,37	19 159,62	35 840,38	55 000
31	389 928,99	17 546,80	37 453,20	55 000
32	352 475,79	15 861,41	39 138,59	55 000
33	313 337,20	14 100,17	40 899,83	55 000
34	272 437,37	12 259,68	42 740,32	55 000
35	229 697,05	10 336,37	44 663,63	55 000
36	185 033,42	8 326,50	46 673,50	55 000
37	138 359,92	6 226,20	48 773,80	55 000
38	89 586,12	4 031,38	50 968,62	55 000
39	38 617,50	1 737,79	36 879,71	38 617,50

Tabelle 49.

B. 4½ % Zinsen und 1½ % Tilgung.

Jahre	Kapital	Zinsen	Tilgung	Gesamtleistung
1	1 000 000	45 000	15 000	60 000
2	985 000	44 325	15 675	60 000
3	969 325	43 619,63	16 380,37	60 000
4	952 944,63	42 882,51	17 117,49	60 000
5	935 827,14	42 112,22	17 887,78	60 000
6	917 939,36	41 307,27	18 692,73	60 000
7	899 246,63	40 466,10	19 533,90	60 000
8	879 712,73	39 587,07	20 412,93	60 000
9	859 299,80	38 668,49	21 331,51	60 000
10	837 968,29	37 708,57	22 291,43	60 000
11	815 676,86	36 705,46	23 294,54	60 000
12	792 382,32	35 657,20	24 342,80	60 000
13	768 039,52	34 561,78	25 438,22	60 000
14	742 601,30	33 417,06	26 582,94	60 000
15	716 018,36	32 220,83	27 779,17	60 000

Jahre	Kapital	Zinsen	Tilgung	Gesamtleistung
16	688 239,19	30 970,76	29 029,24	60 000
17	659 209,95	29 664,45	30 335,55	60 000
18	628 874,40	28 299,35	31 700,65	60 000
19	597 173,75	26 872,82	33 127,18	60 000
20	564 046,57	25 382,10	34 617,90	60 000
21	529 428,67	23 824,29	36 175,71	60 000
22	493 252,96	22 196,38	37 803,62	60 000
23	455 449,34	20 495,22	39 504,78	60 000
24	415 944,56	18 717,51	41 282,49	60 000
25	374 662,07	16 859,79	43 140,21	60 000
26	331 521,86	14 918,48	45 081,52	60 000
27	286 440,34	12 889,82	47 110,18	60 000
28	239 330,16	10 769,86	49 230,14	60 000
29	190 100,02	8 554,50	51 445,50	60 000
30	138 654,52	6 239,45	53 760,55	60 000
31	84 893,97	3 820,23	56 179,77	60 000
32	28 714,20	1 292,14	27 422,06	28 714,20

Tabelle 50.

C. 5% Zinsen und 1% Tilgung.

Jahre	Kapital	Zinsen	Tilgung	Gesamtleistung
1	1 000 000	50 000	10 000	60 000
5	956 898,75	47 844,94	12 155,06	60 000
10	889 734,36	44 486,72	15 513,28	60 000
36	96 796,94	4 839,85	55 160,15	60 000
37	41 636,79	2 081,84	41 636,79	43 718,63

Das Rentenzuschußverfahren bietet in finanztechnischer Hinsicht außer der obenerwähnten — zweifellos notwendigen — Entlastung des staatlichen Anleihemarktes eine Reihe von Vorzügen. Die Kapitalaufnahme wird für die privaten Bauunternehmungen voraussichtlich eine günstigere sein als für die öffentlichen Verbände. Die Verhältnisse am Kapitalmarkt zeigen — worauf bereits von Dr. H. Mauer hingewiesen wurde — eine gewisse Ähnlichkeit mit den Zeitumständen von 1806, als der private Schuldner in der Darlehnsaufnahme gegenüber dem öffenlichen Kredit im Vorteil war und der preußische Staat sich der privaten oder nicht-staatlichen Anstalten und Vereinigungen zur Kreditbeschaffung bediente. Nehmen wir an, daß die Bautätigkeit für die erhöhten Baukosten in der nächsten Zeit jährlich einer Summe von 1 Milliarde M. bedarf, so wäre ein solcher Betrag durch öffentliche Anleihen nur schwer und unter minder günstigen Bedingungen zu beschaffen. Die oben S. 399 f. genannten organisierten Kreditgeber und Anstalten dagegen sind in der Lage die erforderlichen Summen aufzubringen, bei denen zudem Verzinsung und Tilgung durch Reich, Staat

und Gemeinden verbürgt sind. — Bei dem Kapitalzuschußsystem haben ferner die öffentlichen Verbände die Gelder, wie bemerkt, als verlorene Leistung wegzugeben, während die Zinsen dauernd den Etat belasten und außerdem für die Tilgung gesonderte Vorkehrung getroffen werden muß; bei dem Rentenzuschuß wird ohne höheren Aufwand die Verschuldung getilgt. Bleiben wir bei unserem Zahlenbeispiel, so hätten Reich, Staat und Gemeinde für die Erlangung einer Kapitalzufuhr von 1 Milliarde M. und deren planmäßige Tilgung eine jährliche Aufwendung von 60 Mill. M. für 32—38 Jahre in den Etat einzustellen; für das vorgesetzte Ziel sicherlich keine übermäßige Belastung.

Indes auch für die vorgenannten Zuschußbeträge ließe sich durch bodentechnische Sonderbesteuerung Deckung finden. In erster Reihe wäre hierbei an eine Wohnungssteuer zu denken, die als gestaffelte Steuer von den vorhandenen Wohnungen erhoben würde, während die Neubauten für eine längere Reihe von Jahren von der Abgabe befreit blieben.

Einen Anhalt für die bei der Staffelung einzuhaltenden Grundsätze gibt die Wohnungszählung von 1918, die zwar nicht die Gesamtheit, doch aber wohl reichlich $^{6}/_{10}$ der Haushaltungen erfaßt hat; oben S. 184. Die Wohnungssteuer könnte die Wohnung der unteren Einkommenstufen freilassen und im übrigen, mit 1 % beginnend, bis zu 4% des Mietwertes steigen. Die seitherige Umlegung der Überteuerungszuschüsse verlangt, daß Reich, Staat und Gemeinde die bewilligten Kapitalsummen aufbringen. Die Reichs- und Staatsschuld ist von der Gesamtheit der Reichs- und Staatsangehörigen zu tragen; nur das letzte Viertel trifft die Gemeinde (falls nicht auch dieser Betrag, was in kleineren Gemeinden öfter geschieht und auf dem Lande ausdrücklich zugelassen ist [oben S. 681], von privater Seite zurückvergütet wird). Es könnte nun künftig bei der das Reich allgemein umfassenden Wohnungssteuer der Fall eintreten, daß die Abgabe von solchen Bezirken zu tragen wäre, in denen keine oder nur eine geringe Neubautätigkeit stattfindet. Allerdings ergibt sich das gleiche Verhältnis bereits unter dem gegenwärtigen System bei den für die Zuschüsse aufgenommenen Reichs- und Staatsschulden, die der Gesamtheit zur Last fallen. Auch erscheint bei der Allgemeinheit der Wohnungsnot eine allgemeine Wohnungssteuer unbedenklich. Immerhin wäre zu erwägen, ob nicht die Erhebung einer Wohnungssteuer — soweit sie die Aufwendungen für Neubautätigkeit zu decken bestimmt ist — an die durch eine unabhängige Instanz zu treffende Feststellung, daß in dem einzelnen Bezirk Wohnungsmangel besteht, geknüpft werden sollte. Vgl. über die in England vorgenommene Regelung unten § 166. Vorausgesetzt ist hierbei, daß die gleiche öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Bauförderung, wie sie das individualistische England i. J. 1919 geschaffen hat, auch in Deutschland eingeführt würde.

Im einzelnen wäre noch etwa zu bestimmen, daß das Reich sich nach Ablauf von 10 Jahren eine Nachprüfung des Mietsertrages der Zuschußbauten vorbehielte. Hat eine Steigerung der Ertragswerte stattgefunden, so wäre seitens des Zuschußempfängers ein entsprechender

Anteil der Jahresrente zurückzugewähren. Gegenüber den Darlehensgläubigern bleiben die Verbände in jedem Fall mit dem vollen Rentenbetrag haftbar. — Ferner wäre eine absolute Begrenzung des Höchstbetrages der Zuschüsse, die nicht überschritten werden darf, zu erwägen.

Über die Nutzung nichtstaatlichen Kredits in früheren Zeitabschnitten vgl. die Arbeiten von Hermann Mauer, zitiert in der oben S. 475 auszugsweise erwähnten Denkschrift, die inzwischen im Archiv f. Innere Kolonisation, August 1919, S. 293 f. zum Abdruck gelangt ist. (Der hochbegabte Verfasser ist kurz vor der Drucklegung der Denkschrift verstorben.) Die von Mauer zugunsten der Landschaften vorgebrachte Beweisführung ist wohl den Umständen entsprechend auf die übrigen der oben genannten Organisationsformen des Kreditwesens anwendbar. — Der Beleihung der Neubauten auf Grund des Überteuerungswertes würden seitens der Realkreditinstitute kaum berechtigte wirtschaftliche Bedenken entgegenstehen können. Die Zinsen- und Tilgungsverpflichtung von Reich, Staat und Gemeinde bietet eine hinreichende Sicherheit; eine Tilgung von 1½% würde zudem die Hauptsumme binnen nicht zu langer Frist auf einen Betrag herabmindern, der bei den seither mit Übertaxierung arbeitenden Instituten schwerlich Einwendungen unterliegen kann. Bei alledem bliebe noch die Möglichkeit offen, die der Zinsverpflichtung des Reiches dienende Wohnungssteuer für die Darlehensgläubiger im besonderen sicherzustellen.

Die unterschiedliche Behandlung der Neubauten und der vorhandenen Gebäude gehört zu den altüberlieferten Bestandteilen eines Systems der Baupolitik; sie ist in früheren Zeitabschnitten regelmäßig zur Anwendung gelangt, wenn es galt, die Neubautätigkeit nach schweren staatlichen Erschütterungen zu heben. Auch in der Gegenwart wird man dem Gedanken einer steuerlichen Bevorzugung der Neubauten und einer Vorbelastung der bestehenden Gebäude wohl in irgendeiner Form nähertreten müssen. Die gegenwärtige Lage unterscheidet sich von den älteren Verhältnissen im besonderen dadurch, daß infolge der hohen Steigerung der Baukosten der Abstand zwischen dem Herstellungs- und seitherigen Besitzwert der älteren und dem der neuen Gebäude ein außerordentlicher ist. Aus sozialpolitischen und volkswirtschaftlichen weit mehr als aus steuertechnischen Gründen erscheint es angezeigt, daß die aus diesem Umstand sich mit Notwendigkeit ergebende Wertbewegung in sozialem Sinne geleitet werde.

Vgl. hierzu Handbuch, 3. Aufl., S. 429 u. 663; M. Wagner, Bauwirtschaft 1917, Neue Bauwirtschaft 1918. Rob. Adolph, Ztschr. f. Wgsw., April 1919, S. 151; Fr. Wetzlar, ebenda, August 1919, S. 362, der im Anschluß an einen Aufsatz von Prof. H. Hoeniger auf die Gefahr der hypothekarischen Festlegung des gestiegenen Bodenwertes hinweist, s. oben S. 351 f. u. 419.

§ 160. Seitens der Gemeinden werden besondere Maßnahmen getroffen, um die Bautätigkeit zu fördern und den Wohnungsmangel in den Städten herabzumindern.

Bereits i. J. 1918 hat im Hinblick auf die Wohnungsnot eine Reihe von Gemeinden Geldmittel zum Bau von Wohnungen durch die Gemeinde selbst oder subventionierte Unternehmungen bewilligt, wie Magdeburg, Neukölln, Treptow-Berlin u. a. m. In größerem Umfange wurden i. J. 1919 durch den Wohnungsverband Groß-Berlin Geldmittel — insgesamt 120 Mill. M. — für den Wohnungsbau bereitgestellt. Die Zahl der Wohnungen, für die seitens des Verbandes i. J. 1919 Zuschüsse bewilligt wurden, beträgt 5500. Die Errichtung von Notwohnungen und Baracken wird seitens des Verbandes vorbereitet. Infolge des steigenden Wohnungsmangels werden in einer großen Anzahl von Gemeinden im Herbst 1919 Notwohnungen hergestellt. Vgl. Zschr. f. Wohngsw. 1919, S. 208, 250 und 265.

Wegen der seitens der städtischen Wohnungsämter durchgeführten Arbeiten vgl. oben S. 362. Eine Reihe neuer Maßnahmen ist während des Jahres 1919 zur Beschaffung von Wohngelegenheit und zur Regelung des Wohnungsmarktes hinzugetreten, zum Teil auf Grund der Wohnungsmangelverordnung vom 23. Sept. 1918 (R.-G.-Bl. 1143), die die Landeszentralbehörden zum Erlaß von besonderen Anordnungen zur Behebung des Wohnungsmangels ermächtigt. Auf Grund der §§ 2—5 der Wohnungsmangelverordnung kann der Gemeinde seitens der Landeszentralbehörde die Ermächtigung erteilt werden: a) den Abbruch bestehender Gebäude zu untersagen, b) die Anzeigepflicht für unbenutzte Räume vorzuschreiben, c) Fabrik- und andere Räume zur Herrichtung für Wohnzwecke zu beanspruchen. Auf Grund des § 9 der Wohnungsmangelverordnung können bei Wohnungsmißständen den Gemeinden auch andere Ermächtigungen als die vorgenannten erteilt werden; unter diesen sind aus der seitherigen Praxis zu erwähnen die Befugnisse: a) zur Teilung von Großwohnungen, b) zur Unterbringung von Einzelpersonen bei Wohnungsinhabern, deren Wohnung im Verhältnis zum Familienstand übergroß ist, c) zu der Anordnung, daß von außerhalb zuziehende Personen, die an ihrem früheren Wohnort eine eingerichtete Wohnung haben, in dem neuen Wohnort der Zuzugsgenehmigung bedürfen. Vgl. die neue Fassung der Reichsverordnung vom 22. Juni 1919 (RGB. 120). Nach der Reichsverordnung vom 23. Juli 1919 kann die Landeszentralbehörde für Gemeinden mit starkem Wohnungsmangel oder unzureichender Nahrungsversorgung Bestimmungen erlassen, durch die Zuzug und Aufenthalt ortsfremder Personen beschränkt wird. Gegen den Wucher bei Vermittelung von Mieträumen richtet sich die Reichsverordnung vom 31. Juli 1919, die verbietet, Belohnungen für den Nachweis von Mieträumen auszusetzen, sowie Wohnungen unter einer Deckadresse, unter Aufforderung zur Abgabe von Preisangeboten oder unter der Bedingung des Erwerbs von Einrichtungsgegenständen anzubieten. Die Verordnung des Badischen Ministeriums für Übergangswirtschaft vom 29. März 1919 bestimmt, daß bei Wohnungsnot ferner in den betreffenden Gemeinden angeordnet werden kann: a) vermietbare Wohnungen müssen unter genauer Bezeichnung des Vermieters und der Lage öffentlich ausgeschrieben werden; b) das öffentliche Versprechen einer Belohnung für Wohnungsnachweis ist verboten; c) die Vermietung und Ingebrauchnahme von Wohnungen ist nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeindebehörden zulässig. Gleichartige

Vorschriften sind in anderen Bundesstaaten ergangen. Vgl. für Bayern Verordnung vom 29. April 1919 Zschr. f. Wgw. in Bayern, Juni 1919, S. 58.

Das erste Wohnungsnotgesetz, das den Gemeinden die Verfügung über leerstehende Räume zum Zweck der Herrichtung von Wohnungen für wohnungslose Familien übertrug, wurde am 30. Juni 1918 in Braunschweig erlassen. Seit 1919 wurden in den Städten, in denen Wohnungsmangel herrscht, vielfach behördlicherseits Teile von Großwohnungen beschlagnahmt und unterkunftslosen Familien zugewiesen. Nach der Auffassung der Praktiker ist durch diese Maßnahme keine durchgreifende Abhilfe zu erreichen, wenn auch im einzelnen manche Erleichterung erzielt wird; Thimm, Gen.-Sekr. d. Rhein. Ver. f. Kleinwohnungsw., Düsseldorfer Ztg., 20. Aug. 1919; Gut, Dir. d. Wohnungsamtes München, Deutsche Allg. Ztg., 26. Aug. 1919.

Nach der Verordnung vom 7. Nov. 1918 können Gemeinden, Gutsbezirke und Gemeindeverbände sich zur Durchführung von Notmaßnahmen gegen Wohnungsmangel mit staatlicher Genehmigung zu Wohnungsverbänden zusammenschließen. Der Zusammenschluß kann, wenn Gemeinden räumlich oder wirtschaftlich zusammengehören, durch die Landeszentralbehörde verfügt werden.

§ 161. Die älteren, während der Kriegszeit erlassenen Verordnungen über das Mieteverhältnis sind durch die Mieterschutzverordnung vom 23. Sept. 1918 ergänzt worden, die sich namentlich auf die Mietseinigung und die Wohnungskündigung bezieht.

Über die vom 4. Aug. 1914 bis 26. Juli 1917 ergangenen Gesetze und Verordnungen und deren Handhabung vgl. Handbuch, 3. Aufl., S. 657 f. Abdruck der Verordnung vom 23. Sept. 1918 RGBl. 1135; Zeitschr. f. Wohnungsw. in Bayern, Okt. 1918, S. 153 f. Vgl. Karl Friedrichs, Rhein. Bl. f. Wohnungsw., Dez. 1918, S. 184.

Die Mietseinigungsämter haben sich als eine Maßnahme von günstiger Wirkung erwiesen. Bereits vor dem Kriege haben solche Ämter bestanden und sich bewährt in Solingen, Kempten, Gotha, Lübeck und Frankfurt a. M. Im Anschluß an die Bekanntmachung vom 15. Dez. 1914 wurde die Einrichtung verallgemeinert, in den einzelnen Städten jedoch in verschiedener Weise durchgeführt, indem das Einigungsamt teils an städtische Behörden, teils an vorhandene private Vereinigungen angegliedert wurde. Eine Erweiterung erfuhr der Tätigkeitsbereich der Mietseinigungsämter durch die Bundesratsverordnungen vom 26. Juli 1917 und 23. Sept. 1918, die dem Einigungsamt — vorbehaltlich der Genehmigung durch die Landeszentralbehörde — die Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung einer Wohnung, über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses bis zur Dauer eines Jahres, sowie über die Zulässigkeit der Erhöhung der Wohnungsmiete seitens des Hausbesitzers überträgt. Der Herbeiführung eines Ausgleichs zwischen Hypothekengläubiger und Hausbesitzer dienen die Hypothekeneinigungsämter, die in einer Anzahl von Städten mit den obenerwähnten Mietseinigungsämtern verbunden sind. Eine wesentliche Stütze finden die Hypothekeneinigungsämter in der ihnen übertragenen Befugnis, in

Hypothekensachen Gutachten zu erstatten, die das zuständige Gericht vor der zu treffenden Entscheidung zu hören hat. Die Betätigung des Einigungsamtes empfängt hierdurch, da die Parteien aus der Auffassung des Amtes auf den Inhalt des dem Gericht zu übermittelnden Gutachtens schließen können, eine erhebliche Förderung. Vgl. Unger-Dittrich, Mietrecht; Becker, Einigungsamt; Stern, Mieterschutzverordnung.

Den Hausbesitzern gewährt die Bekanntmachung vom 8. Juni 1916 den Schutz, daß für eine fällige Hypothek, bei Nichterreichbarkeit einer Vereinbarung mit dem Gläubiger, das Gericht eine Frist bis zu einem Jahr für die Zurückzahlung bestimmen und eine Erneuerung der Frist bewilligen kann. Ist der Hausbesitzer wegen Verminderung der Mietseinnahmen außerstande, die Hypothekenzinsen zu zahlen, so kann eine sechsmonatliche Frist bewilligt werden. Zahlungsunfähige Hausbesitzer können ferner die Einsetzung einer Grundstücksaufsicht beantragen. Im allgemeinen erscheint unter den gegenwärtigen Zuständen die Stellung des ersten Hypothekars gegenüber dem zweitstelligen Kredit begünstigt. Schon in Friedenszeiten wurde das Verfahren der Inhaber der ersten Hypothek als nicht unbedenklich bezeichnet; vgl. Meinardus, über das Unwesen der Zins-, Provisions- und Fälligkeitsklauseln, oben S. 141; Nußbaum, Kriegsprobleme, S. 35 und 70: „Es hatte sich die widersinnige Praxis herausgebildet, daß die Zwangsversteigerung, also der Zustand größter Not des Eigentümers, sich zu einer reichlichen Gewinnquelle für den an erster Stelle eingetragenen Geldgeber entwickelte". Unter den Nachwirkungen der Kriegszeit haben sich die Verhältnisse weiter zuungunsten des nachstelligen Hypothekenkapitals verschoben.

Mietssteigerungen haben während des Jahres 1918, in verstärktem Maße i. J. 1919 stattgefunden. Als berechtigt werden die Mietserhöhungen angesehen, die durch die Erhöhung der Verwaltungskosten und insbesondere durch den außerordentlich gestiegenen Aufwand für Kohlenbeschaffung in den mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung ausgestatteten Häusern verursacht werden. Die Verordnung „über die Einwirkung der Heizstoffe auf das Mietverhältnis" vom 22. Juni 1919 überträgt den in Gemeinden mit mehr als 20000 Einwohnern stets zu errichtenden Schiedsstellen die Bestimmung über die Verteilung der Heizstoffe auf bestimmte Zeiträume, sowie die Ermittelung der gegenüber einem (seitens des Vermieters nicht vorauszusehenden) Anwachsen der Kosten berechtigten Erhöhung der Miete.

Über die im Gefolge des Kriegszustandes geschaffenen besonderen Beleihungsformen vgl. Handbuch, 3. Aufl., S. 660; zu den Beschwerden über die Höhe der Umsatzabgaben s. ebenda.

§ 162. In der Baustoffbeschaffung bestehen ernste Schwierigkeiten, die bereits während der Kriegszeit vorhanden waren und sich i. J. 1919 zu einem bedenklichen Notstand geteigert haben. Nach dem am 15. Jan. 1919 durch Unterstaatssekretär Scheidt erstatteten Bericht befanden sich von den 18000 Ziegeleien, die vor dem Kriege in Deutschland arbeiteten, zur Zeit infolge der mangelhaften Belieferung mit Kohle nur etwa 200 im Betrieb, während die Höchstziffer i. J. 1918 etwa 800 betragen hatte; eine Besserung der Kohlenbelieferung konnte

seitens des Reichs-Kohlenkommissars zunächst nicht in Aussicht gestellt werden. Inzwischen ist auf dem Gebiet des Baustoffmarktes durch die Verordnung vom 6. Nov. 1919 eine Reihe eingreifender Maßnahmen verfügt worden; s. unten S. 694. Vgl. auch § 166, S. 708. Durch den Reichs- und Staatskommissar für das Wohnungswesen ist ferner mehrfach in nachdrücklichster Weise auf die Einführung von Ersatzbauweisen hingewiesen worden.

Nachdem die auf Anregung des Geh. Rat Prof. Seesselberg im Dezember 1918 in Berlin entstandene Ausstellung für sparsame Bauweise eine Reihe von Ersatzstoffen und materialsparenden Verfahren vorgeführt hatte, hat der Reichs- und Staatskommissar in einer besonderen Denkschrift die zur Zeit für die praktische Erprobung in Betracht kommenden „Ersatzbauweisen" zusammengestellt. Erörtert werden Vollmauerwerk, Hohlraummauerwerk und Fachwerk. Die Denkschrift behandelt die allgemeine Bedeutung und die Anwendbarkeit der für Sparzwecke gebotenen Bauweisen und gibt weiterhin eine Einzelbeschreibung der zur Verfügung stehenden Ausführungen, unter Beifügung von Abbildungen. Vgl. ferner:

Ausstellung „Sparsame Bauweise": Sitzungsberichte des Arbeitsausschusses im Reichsverband zur Förderung sparsamer Bauweise, Berlin 1919; Berichte Zentralbl. d. Bauverw., 21. Dez. 1918, S. 514, 25. Jan. 1919, S. 47.

Lehmbau: Denkschrift des Reichs- und Staatskommissars; Karl Siebold, Viventi Satis, Teil II und Westf. Wgsbl. 1919, S. 62; Entwürfe f. landwirtschaftl. Bauten, bearbeitet im Landw.-Minist., Berlin, 2. Fortsetzung 1915, S. 8; Westf. Wgsbl. 1918, S. 250f.; Schriften über das Baurat Pätzsche Verfahren (Einlage von Drahtgeflecht und beiderseitiger Putz auf Drahtgewebe); Fr. Paur, Heimstättenbau, Wiesbaden 1917; Baltzer, Rhein. Bl. f. Wgsw. 1918, S. 104.

Die in den vorgenannten Schriften erwähnten Formen des Lehmbaues sind in einer Reihe von Anlagen praktisch erprobt und werden namentlich von Siebold und Paur genau beschrieben. Für Berlin hat der Wohnungsverband Groß-Berlin 1919 ein Versuchshaus in Lehmbau herstellen lassen. Ein besonderes Verfahren, eine als Lebuswand bezeichnete armierte Lehmwand, wurde von der Lebus-Stampfbau-Gesellschaft in Berlin ausgebildet und bei Kleinhausbauten angewandt. Die Stadt Eckernförde hat bei den zur Linderung der Wohnungsnot städtischerseits errichteten Bauten Kleinhäuser in Lehmbauweise (auf Anregung des Kreisbaumeisters Leister) herstellen lassen. Die Kleinsiedelungsgenossenschaft Wehlau (Ostpr.) hat nach ihrem Bericht für 1919 die Pätzsche Lehmdrahtbauweise angenommen und sieht einen Vorzug darin, daß der Ansiedler bei der Ausführung des Lehmstampfbaues selber mitarbeiten kann. (Die Genossenschaft hat sich bei ihren Bauten für das reine Einfamilienhaus, im Gegensatz zu dem Kleinhaus mit Einliegerwohnung, oben S. 464 und 493, entschieden.) — Über die Möglichkeit der Heranziehung der Siedler bei der Ausführung der Hausbauten sind die Meinungen geteilt; doch kann beim Lehmbau wohl die Mitarbeit des Siedlers in erheblichem Umfange stattfinden.

Holzbau: Denkschr. des Reichs- und Staatskommissars S. 20; Ztschr. die Volkswohnung 1919, S. 113. E. Westedt und H. de Fries; Musterentwürfe für Holzbauten, Ztschr. f. Wgsw. Bay., Okt. 1919, S. 139f.

Verbilligung und Ersparnisse beim Bau: M. Wolff, Westf. Wgsbl. 1918, S. 240; Holzer, Ztschr. f. Wgsw. Bay. 1918, S. 76; M. Wagner, Neue Bauwirtschaft, Berlin 1918; s. auch oben S. 351 f. Eigene Ziegeleien wurden 1918 durch die Stadt Ludwigshafen a. Rh. (Ztschr. f. Wgsw. Bay. 1918, S. 216) und 1919 durch den Kreis Niederbarnim angelegt.

Wesentliche wirtschaftliche Vorteile sind in Nordamerika durch das den Arbeitsprozeß regelnde System von F. W. Taylor erzielt worden, mit dessen praktischer Anwendung ein von Gilbreth entworfenes Baugerüst verbunden wird. Um die Möglichkeit der Einführung des Verfahrens für deutsche Verhältnisse zu studieren, wurde August 1919 in Berlin eine Forschungsgesellschaft für wirtschaftlichen Baubetrieb begründet, die durch Arbeiten nach verschiedenen Richtungen die Bedeutung der Arbeitsmethoden im Baugewerbe untersuchen will.

Die Frage der Vereinfachung der seither auf das Großhaus begründeten baupolizeilichen Anforderungen wurde oben S. 347 f. erörtert. Zur Erzielung von Ersparnissen wird eine möglichst weitgehende Herabminderung der baupolizeilichen Ansprüche gewünscht, die indes nur bei dem Kleinhaus zulässig wäre. Zusammenfassende Anweisungen bezüglich der bei der Regelung des Gebietes zu beobachtenden Gesichtspunkte wurden von Unterstaatssekretär Scheidt 1919 herausgegeben.

Zur Förderung des Einfamilienhauses befürwortet Karl Siebold in bemerkenswerten Darlegungen bei dem Kleinhaus den Verzicht auf eingehende baupolizeiliche Vorschriften, unter der Voraussetzung, daß der Bau einem hinreichend gebildeten Baumeister übertragen würde, der hinsichtlich der Standfestigkeit des Bauwerks die Gewähr und Sicherheit übernimmt. Die baupolizeilichen Anordnungen könnten sich, abgesehen von der Überwachung des grundlegenden Gebietes des Bebauungsplanes (Ortsbauplanes), auf gewisse Bestimmungen über Hygiene und Feuerschutz beschränken; Viventi Satis, III. Teil, 1919. Vgl. oben S. 327 Abs. 2 und Paul Fischer, Zentralbl. d. Bauverw., 4. Okt. 1919, S. 488.

Neben den eigentlichen Dauerbauten und den unter dem Druck des Wohnungsmangels errichteten Notbauten (oben S. 681) unterscheidet man neuerdings Halbdauerbauten, die für eine längere, jedoch gleichwohl beschränkte Nutzungsdauer bestimmt sind. Zu dieser Gattung dürften die i. J. 1916 durch Friedr. Krupp in Essen ausgeführten „Notbauten" zu rechnen sein, die in der Zeit dringender Wohnungsnot binnen 6 Monaten hergestellt wurden. Mit Recht weist Dr. Mewes darauf hin, daß — wie ein Vergleich mit den i. J. 1871 durch Krupp errichteten Notbauten zeigt — die neue, übrigens in bemerkenswerten Formen erbaute Anlage an sich einer längeren Nutzungsdauer Stand halten würde; Rhein. Bl. 1917, S. 160. Vgl. die Wiedergabe in der Kruppschen Veröffentlichung „Die Barackensiedelung am Eselsweg in Altenessen".

Die große Aufgabe des Wiederaufbaues in Ostpreußen wurde von technischer Seite energisch eingeleitet und künstlerisch im einzelnen trefflich behandelt. Bis Ende 1919 ist es gelungen, etwa zwei Drittel der Bauschäden — besonders durch Errichtung der landwirtschaftlichen Gebäude — zu beseitigen.

Wo sich die Architekten, die sich aus ganz Deutschland in den Dienst des Aufbauwerkes gestellt haben, frei betätigen konnten, sind künstlerisch hervorragende Leistungen zustande gekommen. Andererseits haben sich im Verlaufe des Unternehmens wesentliche organisatorische Mängel eingestellt. Durch Überspannung des bureaukratischen Apparates wurde eine erhebliche Verschleppung und damit bei den fortgesetzt steigenden Baupreisen, eine starke Verteuerung der Herstellungsarbeiten verursacht. Die Erkenntnis der durch fehlerhafte Organisation entstandenen Nachteile hat sich spät im Laufe der Jahre durchgesetzt; die Schädigungen sind bis Ende 1919, wenn auch nicht vollständig, beseitigt worden.

Die am 19. Jan. 1915 erlassene Provinzial-Bauordnung (Verfasser Paul Fischer, bis Anfang 1916 Leiter der Hauptberatungsstelle in Königsberg) hat die unterschiedliche Behandlung der Straßengattungen und der Gebäudearten (oben S. 269 u. 348) aufgenommen. Zu der Festlegung der zweigeschossigen Bauweise für die Kleinstädte s. oben S. 354. Aus der Literatur vgl. Ztschr. f. Wgsw., 10. Okt. 1915, S. 9, Einführung ungeeigneter großstädtischer Miethausformen; K. Bogler, Der Städtebau 1916, S. 129f.; ferner: Wiederaufbau Ostpreußens, Berichte der Kriegshilfskommission 1914f.; Gg. Steinmetz, Grundlagen für das Bauen in Stadt und Land, München 1917; Lübbert, Entwürfe zu Kleinsiedelungen, Ostpreußisches Heim, Sept. 1919, S. 97f.

Über den allgemein unzureichenden Fortgang des Kleinsiedelungswesens äußert sich Behrendt-Bethel-Bielefeld, der die seitherigen Leistungen für ungenügend und eine raschere Ausbreitung der Ansiedelung für erforderlich hält. Verfasser wendet sich gegen die Zentralisierung durch große Siedelungsvereine und empfiehlt für jeden preußischen Regierungsbezirk die Einsetzung eines Ansiedelungsamtes, das in örtlichem Arbeitsbereich die Ansiedelung fördern soll, wie dies durch die von Bethel angeregten Kleinsiedelungsvereine geschieht; Rhein. Bl. f. Wgsw., August 1919, S. 177f. — Ein tatkräftigeres, den neuen Zeitverhältnissen, wie den tatsächlichen Bedingungen angemessenes Vorgehen auf dem Gebiete der ländlichen Kleinsiedelung fordert v. Thadden-Trieglaff unter guter Schilderung der Erfahrungen aus der Praxis; Sozialisierung auf dem Lande, Akademisch-soziale Monatsschr., August 1919, S. 72. — Bemerkenswerte Siedelungsarbeit wurde in Völpke bei Helmstedt geleistet. Unter Hauptmann Schmude vereinigte sich 1919 eine Anzahl gedienter Leute zu der Arbeits- und Siedelungsgemeinschaft Neu-Deutschland. Die Hauptschwierigkeit der Kohlenbeschaffung wurde dadurch überwunden, daß die Genossen die erforderliche Braunkohle selber graben und bei den Transportarbeiten und dem Ziegelbrennen Hand anlegen. Als technischer Leiter hat sich cand. ing. Fresdorf der Genossenschaft angeschlossen, die auch das auf die leistungsunfähige Gemeinde entfallende letzte Viertel der Überteuerungszuschüsse aufbringt; Ztschr. f. Wgsw., 1919, S. 348.

Aufgaben des Städtebaues, der Geländeerschließung und der Wohnungsanlage werden aus neuen Gesichtspunkten und unter Beigabe reichen Illustrationsmaterials behandelt von Paul Wolf, Die Formprobleme der Stadt. S. auch Rud. Eberstadt, Städtebau und Siedelungswesen in Miethes Technik des XX. Jahrhunderts, 1919.

In der Weiterentwicklung der deutschen Bodenpolitik ist das Bestreben einer Abkehr von dem seitherigen Bau- und Parzellierungssystem erkennbar; die siedlungstechnischen Gesichtspunkte werden allgemein betont.

Die Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. Aug. 1919 stellt in ihrem Art. 155 Grundsätze über die Bodennutzung auf, die jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und jeder Familie eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte sichern soll. Die Enteignung von Grundbesitz, der für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses, sowie zur Förderung der Ansiedelung und der Landwirtschaft nötig ist, kann verfügt werden. Die ohne Arbeits- und Kapitalaufwendung entstehende Wertsteigerung des Bodens ist der Allgemeinheit nutzbar zu machen. Fragen der Sozialisierung des Wohnungswesens stehen in den Verhandlungen des Rhein. Vereins in München-Gladbach (Berichterstatter Dr. Luther-Essen) und des Deutschen Ver. f. öffentl. Gesundheitspflege in Weimar (Dr. Kampffmeyer-Karlsruhe und Dr. ing. M. Wagner-Berlin) für Ende Oktober 1919 zur Erörterung. Zur Sozialisierung der Grundrente wird von Baron Caesar Schilling eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, die die Steigerung des reinen Bodenpreises der Allgemeinheit zuführen sollen; Rhein. Blätter f. Wgsw., Okt. 1919, S. 222. Auf Grund der von M. Wagner veröffentlichten Schrift „Die Sozialisierung der Baubetriebe" wurde Oktober 1919 in Berlin „Die Bauhütte, soziale Baugesellschaft" begründet, den die von Wagner gemachten Vorschläge praktisch durchführen will. — Zu dem unbebauten Boden s. oben S. 570. Ob die Sozialisierung der bebauten Grundstücke eine befriedigende Lösung bringen wird, erscheint zweifelhaft. Der Wert der Gebäude ist in hohem Maße abhängig von den Kosten der Reproduktion, d. h. der Neubautätigkeit. Die Verhältnisse auf diesem Gebiet sind indes zur Zeit völlig ungeklärt, und deren Regelung bildet die dringlichere, zunächst zu erledigende Aufgabe. Daß die weite Spannung zwischen dem Wert der vorhandenen Gebäude und den Kosten der Neubauten den Gedanken eines Einriffs nahe legt, wurde oben S. 687 bemerkt.

Die Befugnisse des Bezirkswohnungskommissars (oben S. 682) werden durch die Verordnung vom 6. Nov. 1919 in bedeutsamer Weise erweitert. Der Kommissar kann Unternehmungen, die der Herstellung von Baumaterialien und Bauteilen jeder Art dienen, zur Wiederaufnahme ihres Betriebes anhalten und bei Nichtbefolgung der Aufforderung beschlagnahmen und die Übertragung an einen anderen Unternehmer anordnen. Die Ausführung und die Fortführung nicht notwendiger Bauten kann seitens des Kommissars untersagt werden; auch kann die Landeszentralbehörde verfügen, daß für jedes Bauvorhaben vorgängige Genehmigung des Kommissars erforderlich ist. Während ferner die Verordnung vom 15. Juni 1919 hinsichtlich der Baustoffe nur die

Enteignung von Naturerzeugnissen (Holz, Lehm, Kies, Bruchstein) zuließ, überträgt die Nachtragsverordnung vom 6. Nov. 1919 dem Kommissar allgemein die Befugnis, Rohbaumaterialien und Fertigfabrikate (wie namentlich Ziegel) zu enteignen. Für die Berufung gegen die Entschädigungsfestsetzung gelten die oben S. 682 Abs. 2 erwähnten Bestimmungen.

Der Förderung gesunder Grundsätze in Städtebau und Wohnungswesen dient die Preußische Verordnung vom 11. Sept. 1919, die auf Grund des Art. 14 § 1 des Wohnungsgesetzes von 1918 allgemeine Anweisungen über die Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gibt. Bei Errichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken sollen mehr als drei Vollgeschosse nur auf solchen Baublöcken zugelassen werden, die mit Gebäuden größerer Höhe bereits teilweise bebaut sind (sodaß nur vorhandene Lücken zu schließen bleiben) oder die von anderen Baublöcken höherer Bebauung umschlossen werden. Als allgemeine Wohnform in dem Stadterweiterungsgebiet ist die Wohnung mit eigener Freifläche (Landzulage) anzustreben. Die bestehenden Phantasiepreise für Baugelände sind als trügerische Werte anzusehen, insofern sie nur auf einer bestimmten, durch die seitherigen Baupolizeivorschriften gewährten Ausnutzung aufgebaut sind. Ersparnisse in der Geländeerschließung sind andererseits in der Niedrighaltung der Kosten für Anlegung und Bau der Straßen zu suchen (Abdruck Ztschr. f. Wgsw., 25. Okt. 1919). Vgl. oben S. 101 f.

Die Zahl der neueren bodenpolitischen Maßnahmen in Deutschland ist eine bedeutende und der Vorsatz bessernden Eingreifens unbezweifelt. Wenn das Ergebnis seither nicht dem Aufwand an Arbeit und Mitteln entspricht, so ist vor allem das Übermaß der Schwierigkeiten der wirtschaftlichen und politischen Lage in Betracht zu ziehen. Um so dringlicher allerdings erscheint demgegenüber die Notwendigkeit einer zureichenden, zielgemäßen Behandlung unseres Gebietes. Der alte Staat hat den Anfang einer bodentechnischen Reform unternommen; seine letzte städtebauliche Tat war das Preußische Wohnungsgesetz von 1918, das die zur Herrschaft gelangte Bauweise durchbrechen und eine Umbildung der Bodenparzellierung anbahnen sollte. Für eines der Hauptgebiete des Städtebaues war damit die Grundlage einer befriedigenden Entwicklung geschaffen. Im übrigen hat das neue Staatswesen allerdings von seinem Vorgänger eine durchaus fehlerhafte Gestaltung der Bodenpolitik ererbt mit ihren Eigenheiten: dem zusammenhanglosen Einzeleingriff, der Künstlichkeit des Aufbaues, dem Übermaß des Verwaltungsapparates. Diese Grundzüge hat man bisher beibehalten.

Neue und alte Richtung stehen in der deutschen Bodenpolitik noch unausgeglichen nebeneinander. Zu den früheren Aufgaben sind infolge der Ungunst der Verhältnisse neue Probleme hinzugekommen. Die Schwierigkeiten haben sich gehäuft. Der Weg der Lösung aber liegt sicherlich nicht in der Schaffung neuer Zuständigkeiten und neuer Be-

amtenstellen; die Handlungsfähigkeit der Verwaltung muß bei diesem Vorgehen ständig abnehmen. Erst wenn die Regierung mit Entschiedenheit die Fehler der alten Entwicklung beseitigt und ihr eigenes wirtschaftsgemäßes System durchführt, ist im Siedelungswesen die neue Zeit für Deutschland gekommen.

Literatur.

W. Leiske, Gemeindl. Kriegshilfe im großstädt. Bodenkredit. Berlin 1915.
Fritz Beuster, Städtische Siedelungspolitik nach dem Kriege. Berlin 1915.
Hch. Albrecht u. Dr. Dernburg, Geld für Kleinwohnungen. Berlin 1915.
Denkschrift der Gartenstadt-Gesellschaft Heim und Werkstatt. Leipzig 1915.
Die Leistungen der Städte zugunsten des Hausbesitzes. Mitteilungen d. Zentralst. d. Deutschen Städtetages, März 1916, S. 468.
Dr. Luther, Wohnungs- und Siedelungspolitik nach dem Kriege. Münster 1916.
R. Kuczynski, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. Berlin 1916.
G. Albrecht, Übergangswirtschaft und Arbeiterfrage. Berlin 1916.
Perrey, Bautätigkeit nach dem Kriege. Zentralbl. d. Bauverw., 8. April 1916.
Stenogr. Bericht über die Versammlung von Vertretern d. deutschen Miets- und Hypothekeneinigungsämter zu Leipzig. Frankfurt a. M. 1916.
A. Nußbaum, Die Kriegsprobleme des großstädtischen Realkredits. Tübingen 1917.
C. J. Fuchs, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. München-Leipzig 1917.
Martin Wagner, Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten. Stuttgart 1917.
P. Busching, Dr. Löhner, Dittrich, Ztschr. f. Wohnungsw. i. Bayern 1917, S. 111 f.
Dr. Licht, Gemeindeaufgaben von Groß-Berlin. Berlin 1917.
Emil Becker, Das Einigungsamt f. Miet- u. Hypothekenstreitigkeiten. Berlin 1918.
H. v. Frauendorfer, Die Wohnungsfrage eine Verkehrsfrage. München 1918.
Laue, Praktische Maßnahmen. Preuß. Verwaltgsbl., 16. Febr. 1918.
M. Unger u. C. Dittrich, Das Mietrecht im Kriege und in der Übergangszeit. Berlin 1919.
Carl Stern, Die neue Mieterschutzverordnung, 3. Aufl. Berlin 1919.
W. Genzmer, Kleinwohnungs- und Kapitalbedarf. Ztschr. f. Wgsw. 1919, S. 234.
H. Breymann, Kleinsiedelung auf genossenschaftlicher Grundlage. Leipzig 1919.
M. Wagner, Sozialisierung der Baubetriebe. Berlin 1919.
Lübbert, Wohnungsnot und Behörden. Ztschr. f. Wgsw., 10. Nov. 1919, S. 487.
Fr. Krause, Ältere Sparbauweisen. Zentralbl. d. Bauverw., 22. Nov. 1919, S. 570.
Paul Wolf, Das Formproblem der Stadt in Vergangenheit und Zukunft. Leipzig 1919.
Rud. Eberstadt, Städtebau und Siedelungswesen, Die Technik im XX. Jahrh., herausg. v. Prof. Miethe, Braunschweig 1919, Bd. V.
Reichs- u. Preuß. Staatskommissar f. d. Wohnungswesen, Druckschr. 1: Bericht über dringende Maßnahmen a. d. Gebiet d. Wohnungsfürsorge, Druckschr. 2. Ersatzbauweisen, Druckschr. 3: Baupolizeiliche Vorschriften. Berlin 1919.

II. Ausland.

§ 163. Schweiz. Nachdem im Gefolge des Weltkrieges wesentliche Mißstände im Wohnungswesen der Schweizer Städte hervorgetreten waren (oben S. 617), erging am 8. Nov. 1918 ein Bundesratsbeschluß, der die Kantonsregierungen ermächtigt, in den unter Wohnungsnot

leidenden Gemeinden ungenutzte Räume zur Unterbringung obdachloser Personen in Anspruch zu nehmen. Ausgeschlossen bleibt indes die Inanspruchnahme einzelner Räume, die Bestandteile einer bewohnten Wohnung bilden (s. dagegen oben S. 689). Ferner sind die Kantonsregierungen laut Beschluß vom 1. Nov. 1918 befugt, bei Wohnungsnot die Niederlassung und den Aufenthalt solchen Personen zu verweigern oder zu entziehen, die die Notwendigkeit ihrer Anwesenheit nicht hinreichend zu begründen vermögen.

Der positiven Förderung der Bautätigkeit dient der Bundesratsbeschluß vom 23. Mai 1919, demzufolge bei Neu- und Umbauten, die einen Kostenaufwand von 3000 Frcs. überschreiten, seitens des Bundes Beiträge bis zu 15% der Baukosten gewährt werden, vorausgesetzt, daß der Kanton eine gleich hohe Leistung (insgesamt also eine Beihilfe von 30%) übernimmt. Ferner kann dem Bauenden ein 4%iges Darlehen zur zweiten Stelle in Höhe von 60% der reinen Baukosten, hiervon je die Hälfte durch den Bund und den Kanton, gewährt werden, dessen Betrag jedoch einschließlich der erststelligen Hypothek die Grenze von 65% des gesamten Grundstückswertes (Boden und Gebäude zusammen) nicht übersteigen darf. Innerhalb der nächsten 15 Jahre nach Empfang der Beitragsleistung darf der Mietsertrag des Gebäudes nicht über 6—7% der Selbstkosten des Besitzers hinausgehen. Findet binnen dieses Zeitraumes eine Veräußerung des Grundstücks statt, so haben Bund und Kanton Anspruch auf die Hälfte des etwa erzielten Gewinnes, jedoch höchstens bis zum Betrag der für den Bau geleisteten Beihilfe. Unter „Gewinn" ist der Unterschied zwischen dem Verkaufspreis und den Selbstkosten des Eigentümers, nach Abrechnung der Beihilfe, zu verstehen. Für die Beitragsleistungen ist für den auf den Bund entfallenden Anteil vorläufig eine Summe von 10 Mill. Frcs., für die Darlehen 12 Mill. Frcs. bereitgestellt. Beihilfen und Darlehen können sowohl für genossenschaftliche wie für private Bauunternehmungen gewährt werden.

Auf organisatorischem Gebiete ist ein für das Kleinwohnungswesen bedeutsamer Schritt geschehen, indem die oben S. 622 genannten drei Siedelungsgesellschaften sich am 20. Sept. 1919 zu einem gemeinsamen Verband zusammengeschlossen haben. Der neue „Schweizerische Verband zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues", der seinen Sitz in Zürich hat, bezweckt „die Besserung des Wohnungswesens insbesondere durch Förderung des Baues gesunder, froher und preiswerter Heimstätten". Der Verband wird keine Bauten selber ausführen, sondern sich, gleich den großen Wohnungsvereinen in Rheinland und Westfalen, in der Arbeit für die Schaffung zweckmäßiger Organisationsformen, in der Unterstützung aller auf die Wohnungsbesserung ge-

richteten Bestrebungen und in der Bereitstellung und Zugänglichmachung städtebaulichen und wohnungstechnischen Materials betätigen.

Bezüglich der Mieterschutzbestimmungen vgl. Handbuch, 3. Aufl., S. 667. Zu den Siedelungsbestrebungen vgl. Dr. Bernhard, Die Innenkolonisation der Schweiz, Zürich 1919.

§ 164. In den Niederlanden hatten die Kriegsereignisse einen Wohnungsmangel hervorgerufen, der sich seit 1916 in zahlreichen Städten zur Wohnungsnot steigerte. Die Staatsregierung und die Gemeinden haben eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Bautätigkeit zu heben; hierbei werden hinsichtlich des Wohnungsbaues drei Formen unterschieden: 1. die normale Dauerwohnung; 2. die Halbdauerwohnung (semi-permanente woningen); 3. die Notwohnung. Zur Förderung des Baues normaler Wohnungen erklärte die Regierung im Jahre 1916 sich bereit, einen sog. Krisiszuschlag in Form eines Rentenzuschusses (oben S. 683) zu gewähren; von demjenigen Mehraufwand, der für die Verzinsung und Tilgung eines Baudarlehens durch das Anwachsen der Baukosten gegenüber dem Stande d. J. 1914 entsteht, übernimmt die Regierung 75%, zunächst für die Dauer von 5 Jahren (Handbuch, 3. Aufl., S. 666). In großem Umfang wurden durch die Gemeinden, im einzelnen durch Großbetriebe und Arbeitgeber neue Wohnungen hergestellt. Um der dringenden Not zu begegnen, wurde Wert gelegt auf die Errichtung von Bauten, deren Ausführung in kürzester Zeit erfolgen kann, wobei indes im einzelnen wesentliche Unterschiede in der Gestaltung dieser insgesamt als „Notwohnungen i. w. S." zu bezeichnenden Bauten zu beachten sind.

Die mit kurzer Baufrist hergestellten Neubauten werden in der trefflichen, von P. Bakker Schut gegebenen Übersicht in fünf Klassen geschieden: 1. Holzbaracken, durch Unterteilung zu Wohnzwecken abgeteilt; 2. Holzhäuser, in Grundriß und Einteilung als Einzelwohnungen angelegt; 3. Kleinhäuser mit Stein- oder Betonfundierung, aufgehende Wände aus Holz oder Fachwerk; 4. Kleinhäuser leichtester Bauart aus Ziegelsteinen, hierbei unter den Normalanforderungen der Bauordnungen bleibend; 5. Kleinhäuser erleichterter Bauart, jedoch im wesentlichen den Vorschriften der Bauordnung entsprechend und somit den Übergang zu der normalen Dauerwohnung bildend. Wohnungen der ersten beiden Klassen sind in Holland mehrfach gebaut worden, teils um für rasch zu behausende Arbeiterfamilien in Bergwerks- und Eisenbahnbetrieben Unterkunft zu schaffen; teils auch — als zerlegbare Holzbauten — für die belgischen Flüchtlinge. Kleinhäuser der dritten Gattung wurden in größerer Zahl in Amsterdam errichtet; die erste Reihe von 310 Wohnungen wurde in $4^1/_2$ Monaten (eine Unterbrechung durch Frostwetter abgerechnet) bezugsfertig hergestellt. Die Baukosten einer Wohnung stellten sich auf 2054 Fl. und können durch eine durchschnittliche Wochenmiete von 2,75 Fl. (= 245 M. jährlich) in 15 Jahren

zur Hälfte getilgt werden. Aus der 4. Klasse sind die Notwohnungen von Scheveningen und Arnheim zu erwähnen. Zu der 5. Klasse, die als Halbdauerwohnungen anzusprechen sind, zählen die neueren Kleinbauten der Stadtgemeinde Haag, die in den Abb. 161 f. wiedergegeben sind. Der erste Teil der im April und Juni 1917 durch den Stadtrat genehmigten Siedelung konnte Dezember 1917, der Rest Frühjahr 1918 der Benutzung übergeben werden. Die Baukosten eines Kleinhauses, für 1914 auf 1400 Fl. und für die Eckwohnungen auf 1700 Fl. anzusetzen, stellten sich auf 2700 und 3500 Fl. (Wochenmiete 3,25—3,80 Fl.).

Zur raschen und preiswerten Herstellung von Kleinwohnungen empfiehlt D. E. Wentink den Bau von Kleinhäusern leichter Bauart, jedoch unter Verwendung normaler Dauerbaustoffe. Die Wohnungen



Abb. 161. Notwohnungen (Halbdauerwohnungen) Haag.

sollten in größerer Zahl nach gleichartigen Typen errichtet werden, unter Hergabe billigen Baulandes und mit Anwendung der einfachsten Straßen- und Wegeanlagen.

Auf den Bau eigentlicher Notwohnungen bezieht sich das Wohnungsnotgesetz vom 17. Juni 1918, demzufolge die Staatsregierung erklären kann, daß in einer Gemeinde eine Wohnungsnot solchen Umfangs besteht, daß unmittelbare Abhilfe erforderlich ist. Die Regierungserklärung bestimmt zugleich die Zahl, die Herstellungsfrist, sowie die Benutzungsdauer der Wohnungen, die in der betreffenden Gemeinde zu errichten sind. Allgemein sollen solche Notwohnungen nur für eine Dauer von 5 Jahren benutzt werden; eine Verlängerung des Gebrauchs kann seitens der Regierung auf Antrag bewilligt werden; doch darf die Bewilligung jeweils nur für die Frist eines Jahres erteilt werden und

ist alsdann erneut nachzusuchen. Für den Bau der als erforderlich bezeichneten Notwohnungen übernimmt die Regierung $^9/_{10}$ der Herstellungskosten, während $^1/_{10}$ von der Gemeinde zu tragen ist. Der

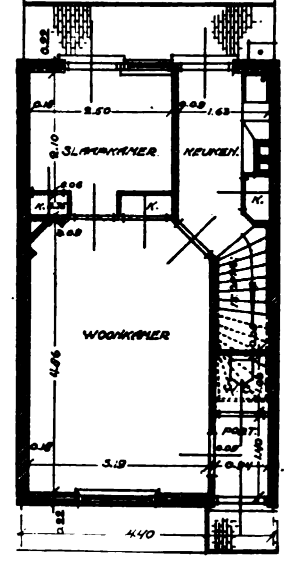


Abb. 162. Grundriß zu Abb. 161, Reihenwohnung, Erdgeschoß.

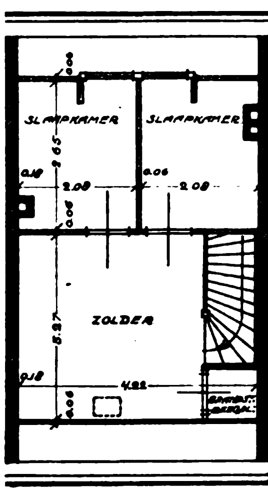


Abb. 163. Grundriß zu Abb. 161, Obergeschoß.

gleiche Zuschuß kann gewährt werden, wenn eine Gemeinde, eingetragene Baugenossenschaft oder Wohnungsstiftung aus eigener Entschließung nach einem seitens der Regierung zu bestätigenden Plan Notwohnungen errichtet. Von dem jährlichen Reinertrag, den eine mit Staatszuschuß erbaute Notwohnungsanlage nach Abzug der Verwaltungskosten ergibt, sind $^9/_{10}$ an die Staatskasse abzuführen. Ungeachtet der Vorschriften über den Bau von Notwohnungen kann indes die Regierung im Fall der Wohnungsnot eine Gemeinde zur Herstellung von Dauerwohnungen (gemäß Art. 30—32 des Wohnungsgesetzes von 1901) anhalten, wie denn allgemein dem Bau von normalen und eventuell Halbdauerwohnungen in Holland der Vorzug gegeben und die Errichtung von Notwohnungen nur als ein Notbehelf betrachtet wird.

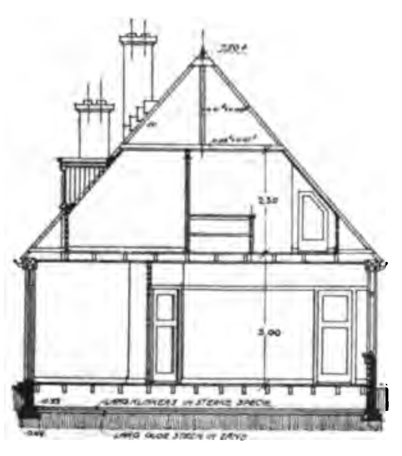


Abb. 164. Querschnitt.

Über die bauliche Ausführung der Notwohnungen bestimmt die Verordnung des Ministeriums des Innern vom 3. Aug. 1918: „Wohnungen dürfen nicht übereinander angelegt werden". Jede Form des Stockwerksbaues ist hier somit untersagt. Holzbauten sind freistehend als einzelne oder Doppelwohnungen zu errichten; Wohnungen aus anderen Baustoffen können im Reihenbau bis zur Länge von acht Wohnungen hergestellt werden. Jede Notwohnung hat mindestens zu umfassen: 1 Wohnraum von 14 qm, 3 Räume von je 4 qm, 1 Abstellraum von 2 qm, sowie eigenen Abort; insgesamt soll der umbaute Raum in lichten Maßen bei Wohnungen, die nur aus einem Erdgeschoß bestehen, mindestens 36 qm, andernfalls 30 qm betragen. Wie sich aus der beschränkten Nutzungsdauer ergibt, handelt es sich bei den eigentlichen Notwohnungen allgemein um Leichtbauten und Behelfsbauten, deren Beseitigung in absehbarer Zeit in Aussicht genommen ist. Das Gesetz selbst ist bei dem Wiedereintritt normaler Zeiten außer Kraft zu setzen.

Dem Gesetz über die Errichtung von Mietsämtern vom 26. März 1917 (Handbuch, 3. Aufl., S. 666, Schutz gegen Mietssteigerung) ist das Mietkündigungsgesetz vom 29. März 1918 hinzugetreten, das den Schutz der Mieter gegen Kündigungen erweitert.

Literatur.

P. Bakker Schut, Noodwoningen, Amsterdam 1918; Ders., Prae-advies, oben S. 633.

A. J. A. Rikkert, De Berekening van de woningbehoefte, Amsterdam 1919.

In Schweden hatte bereits lange vor Kriegsausbruch auf dem Gebiet des Siedelungswesens und der Bearbeitung der Wohnverhältnisse eine reformierende Bodenpolitik eingesetzt und umfangreiche Maßnahmen waren getroffen worden, von denen oben S. 639f. gehandelt wurde. Während des Krieges erging das Gesetz über Mietssteigerungen vom 25. Mai 1917, auf Grund dessen örtliche Mietsämter errichtet wurden (Handbuch, 3. Aufl., S. 667). Die i. J. 1912 einberufene Wohnungskommission hat in den folgenden Jahren die Wohnungsfrage der Minderbemittelten eingehend untersucht und, im Einvernehmen mit dem Kgl. Socialstyrelsen, während der Kriegszeit eine Anzahl von Notstandsmaßnahmen, wie die Gewährung von Baukostenzuschüssen u. a. m., vorgeschlagen, die seitens der Regierung durchgeführt wurden. — In Dänemark schritt die Regierung i. J. 1919 zur Gründung einer Wohnungsbank, die der Hebung der Bautätigkeit dienen soll und zu deren Stammkapital die Regierung 10 Mill. Kr. beisteuerte, während die Gemeinden eine gleich große Verpflichtung übernehmen. Die Bank kann Darlehen in Höhe von 80 Mill. Kr. geben und Neubauten bis zu 90% des Gesamtwertes beleihen; Ztschr. „Die Volkswohnung" vom 10. Aug. 1919.

Zu dem neueren städtischen Wohnungsbau in Christiania (verbunden mit dem Erwerb von Ziegeleien und Steinbrüchen und der Durchführung des gemeindlichen Eigenbaues) vgl. Ztrlbl. d. Bauverw., 29. Okt. 1919, S. 527.

§ 165. Frankreich. In größerem Umfang als in anderen Auslandsstaaten haben sich in Frankreich Wissenschaft und Literatur mit den Aufgaben der Übergangswirtschaft und der Baupolitik beschäftigt, wie sich dies aus der Bedeutung der zu leistenden praktischen Arbeit erklärt. Die hierbei hervortretenden Anschauungen grundsätzlicher Art sind oben im Text S. 626f. erörtert worden.

Für die praktische Betätigung der Baupolitik in Frankreich kommen hauptsächlich die im Kriege zerstörten Gebiete in Betracht. Die erforderlichen Organisationen sind, nachdem die vorbereitenden Schritte bereits früher erfolgt waren, während d. J. 1919 ausgebildet worden.

Als Zentralinstanz wurde das Ministerium für Wiederaufbau errichtet, von Minister Loucheur verwaltet. Ein Generaldirektor für die wiederaufzubauenden Gebiete ist ernannt; aus der Mitte der Bevölkerung wurden „Generalstände der verwüsteten Gegenden“ gewählt, die erstmalig 31. Aug. 1919 in Paris zusammengetreten sind. Nach dem Vertrag von Versailles ist Deutschland zum Ersatz aller Schäden verpflichtet, die die Einwohner des ehemals besetzten Gebietes in Nordfrankreich und Belgien erlitten haben. Innerhalb von 4 Monaten nach Unterzeichnung des Vertrages, d. h. bis zum 28. Oktober 1919, kann Deutschland Vorschläge hinsichtlich der auf den Wiederaufbau bezüglichen Arbeiten zur Prüfung unterbreiten. Über die von deutscher Seite gegebenen Anregungen vgl. die Denkschrift von Hauptmann Schinnerer, Berlin 1919. Das deutsche Ministerium für Wiederaufbau wurde Oktober 1919 von dem früheren Oberbürgermeister von Nürnberg, Gessler, übernommen.

Während die Formen des Baubetriebs und der Ausführung der Bauarbeiten hier nicht zu erörtern sind, haben wir die auf die städtebauliche Systematik bezüglichen Anschauungen und Reformvorschläge der französischen Fachkreise hervorzuheben. Die jüngste französische Fachliteratur betont übereinstimmend die unbedingte Überlegenheit und die Vorbildlichkeit des französischen Städtebaues; eine Anschauung, von der später noch zu sprechen sein wird. Andererseits wird an den bestehenden französischen Einrichtungen die schärfste Kritik geübt und die neuen Forderungen sind ihrer Zahl nach von einem erstaunlichen Umfang. Da indes an der Unantastbarkeit des herrschenden Systems des imponierenden Städtebaues und des Straßenkultus stets festgehalten wird, können bei solcher Voreingenommenheit die Reformforderungen — ganz wie unter den gleichen Verhältnissen in Deutschland — nur

auf eine Verstärkung der bestehenden Tendenzen ausgehen, wie Vermehrung des Beamtenapparats (die man gern mit dem Programmwort „Organisation“ deckt); Vermehrung der polizeilichen Befugnisse; Fürsorge für dekorative Äußerlichkeiten.

Das bedeutsame Werk von Agache, Auburtin, Redont et Georges-Risler — genugsam empfohlen durch die Namen der Verfasser — bezeichnet wiederum als Gesamtgebiet des neuen Städtebaues, „der alle die Stadt interessierenden Fragen zu umfassen hat“: Verkehr, Hygiene, Ästhetik (S. 5). Diese Auffassung, die heute einigermaßen überraschen muß, durchzieht das ganze Buch und bestimmt in ihrer Fehlerhaftigkeit das städtebauliche Reformprogramm. Eine kaum übersehbare Folge von Einzelforderungen, Zuständigkeiten und Befehlsrechten wird aufgezählt. Die Verfasser erscheinen hierbei vollständig von der Vorstellung der Stockwerkshäufung beherrscht (vgl. die für die wohnungstechnischen Mängel gegebenen Beispiele, nämlich die engen Lichthöfe, die für die Stockwerkswohnungen ungenügend sind; die Anlage der Dienstbotenwohnungen, die für die verschiedenen Stockwerke gemeinsam im Dachgeschoß liegen, S. 50; die Vorschriften über die Bauhöhe S. 48 und 73).

Eine eingehende Behandlung erfahren die Hauptstraßen und die dekorative Ausstattung; die Wohnstraßen dagegen werden nur auf S. 30 und 62 kurz erwähnt. — Von einem Städtebauer der maßgebenden Richtung entstammen auch die hier oben S. 240, Abs. 3 wiedergegebenen Grundsätze des Straßenbaues, die für die herrschenden Anschauungen kennzeichnend sind.

Das französische Baurecht ist vom technischen und sozialen Standpunkte unzureichend; seine Mängel zeigen sich namentlich bei der Behandlung der Fragen des Wiederaufbaues, und hier setzt in der französischen Literatur eine lebhafte, wenn auch in systematischer Voreingenommenheit befangene Kritik ein. Man kann die geltende Rechtsauffassung dahin definieren: alter doktrinärer Individualismus, beschränkt durch obrigkeitliche Bevormundung. Grundsätzlich bestimmt der Bodenbesitzer in den Städten die bauliche Ausnutzung seines Grundstücks; das polizeiliche „Règlement“ gilt als Eingriff, der sich auf die sattsam bekannten drei Gebiete Verkehr, Hygiene, Ästhetik zu gründen hat. Das Siedelungsinteresse gelangt nicht zur Geltung. Eine Wandlung kann erst eintreten, wenn die Grundauffassung des französischen Städtebaues sich geändert und der richtigen Wertung der siedelungstechnischen Aufgaben angenähert hat, wobei — wie das Beispiel Englands zur Genüge zeigt — auch die Interessen des Grundbesitzes am besten gedeihen.

Die Schwierigkeiten, denen die Behandlung der Fragen der wohnungs- und siedelungstechnischen Grundstücksausnutzung begegnet, treten deutlich und häufig in dem vorerwähnten Werk von Agache und seiner

Mitarbeiter hervor; vgl. a. a. O. S. 48 und die Beispiele des vergeblichen Kampfes der Baupolizei S. 72f.

Zu der französischen Gesetzgebung über Mietezahlung und Mieterschutz (Mietsmoratorium) vgl. Handbuch, 3. Aufl., S. 668.

Literatur.

Agache, Auburtin et Redont, Comment reconstruire nos cités détruites, Préface de Georges-Risler, Paris 1915.

G. Espitallier, Pour rebâtir nos maisons détruites, Paris 1917,

Paul Léon, La Renaissance de nos Ruines, Paris 1918 und die oben S. 627 angeführten Schriften.

§ 166. England. Die englische Gesetzgebung von 1919, eines der bedeutendsten Werke neuerer Bodenpolitik, ist wohl durch den Weltkrieg veranlaßt; sie umfaßt indes Maßnahmen und Organisationen sowohl zeitlich beschränkten oder vorübergehenden, wie auch solche dauernden Charakters. Das gesetzgeberische Vorgehen wurde bereits im Juli 1917 eingeleitet durch Berufung eines zehngliederigen Untersuchungsausschusses, dem die Ausarbeitung von Vorschlägen aufgetragen wurde; die gegebenen Richtlinien gingen dahin, daß nicht allein eine Abstellung der durch den Krieg verursachten Mißstände gesucht, sondern eine allgemeine Hebung des Standes der Volkswohnung angestrebt werden solle. Es handelt sich demnach zugleich um eine Hilfsaktion und um ein Reformwerk. In Betracht kommen das Wohnungs- und Städtebaugesetz (Housing and Townplanning Act), das Landerwerbs- und Enteignungsgesetz (acquisition of Land [assessment of compensation] Act) und das Ansiedelungsgesetz (Land Settlement [facilities] Act).

Da dem sofortigen Einsetzen der privaten, seither den überwiegenden Hauptteil des Wohnungsbedarfs herstellenden Bautätigkeit infolge des Steigens der Arbeitslöhne und der Preise der Baustoffe allgemeine Hindernisse entgegenstehen, soll die rasche Inangriffnahme des Wohnungsbaues durch staatliche Beihilfen ermöglicht werden. Als Träger und Förderer einer beschleunigten Bautätigkeit sind hauptsächlich in Aussicht genommen die Gemeinden, sowie gemeinnützige Bauunternehmungen jeder Art. Die Gemeinden haben sich bereits während des voraufgehenden Zeitabschnitts in umfangreicher Weise im Wohnungsbau betätigt; bisher aber hing es von ihrem freien Ermessen ab, ob sie bauen wollten oder nicht; auch erstreckte sich der gemeindliche Wohnungsbau vornehmlich auf die Herstellung der Geringstwohnung und die Fürsorge für die ärmeren oder minder leistungsfähigen Schichten der Bevölkerung (oben S. 554 und 603). Nach dem neuen Gesetz ist die Gemeinde unmittelbar verantwortlich für den allgemeinen Stand der Volkswohnung; die Gemeinde ist verpflichtet,

den örtlichen Wohnungsbedarf festzustellen und den erforderlichen Wohnungsvorrat zu beschaffen, falls nicht die Deckung von anderer Seite gesichert ist. Innerhalb von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes, d. h. bis zum 31. Okt. 1919, haben die Gemeinden bei erwiesenem Wohnungsbedarf einen Entwurf (Scheme) aufzustellen, der die Kosten für den Landerwerb, die Geländeerschließung und den Bau der herzustellenden Wohnungen enthält. Für die sich hiernach ergebende Kapitalsumme ist eine mit Zwangstilgung verbundene Anleihe aufzunehmen; zur Deckung des jährlichen Aufwandes für Verzinsung und Tilgung erhebt die Gemeinde zunächst eine Abgabe von 1 d auf 1 £ (= 3 v. T.) des steuerbaren Einkommens ihres Bezirks, während der Rest der Verpflichtung vom Staat getragen wird. Die Staatsbeihilfe erfolgt somit nicht durch Gewährung von Kapitalzuschüssen, sondern durch Annuitätenzuschüsse (oben S. 591 und 683).

Die auf Grund des Gesetzes unternommenen Wohnungsbauten müssen bis zum Jahre 1922 vollendet sein. Die Bauvorlagen unterliegen in jeder Einzelheit einschließlich der Festsetzung der Wohnungsmieten der regierungsseitigen Prüfung, die durch das Ministry of Health vorgenommen wird. Benachbarte Gemeinden können sich für den Zweck der Durchführung von Wohnungssiedelungen zu einem größeren Verband zusammenschließen; auch kann die Aufsichtsbehörde diesen Zusammenschluß verfügen, wo es von Vorteil oder notwendig erscheint. — Die Verpflichtung der Gemeinde zur Neubautätigkeit wird durch die staatlichen Wohnungskommissare und die Ministerien überwacht. Die Regierung wünscht ferner, daß „jeder Bürger sich seiner Verantwortung im Wohnungswesen bewußt sei und seinerseits tätig für die großen sozialen Aufgaben mitwirke“. Das Parlament hat demgemäß Einzelpersonen die Ermächtigung gegeben, sich in Angelegenheiten des Wohnungswesens mit Beschwerden an die Amtsstellen zu wenden, die bei zureichender Begründung der Eingabe zum Einschreiten verpflichtet sind. In Sachen des Wohnungsmangels und der Errichtung neuer Wohnungen ist das Beschwerderecht gegeben, wenn mindestens vier Einwohner (Haushaltsvorstände) die Eingabe unterzeichnen.

Da die Regierung schon Ende 1918 ihr bodenpolitisches Programm veröffentlichte und unter Zusicherung der oben erwähnten Beihilfen die Gemeinden zur Aufstellung von Bauvorlagen aufforderte, waren bei Erlaß des Gesetzes die Ausführungsarbeiten bereits weit vorgeschritten. Bis zum 31. Juli 1919 waren bei dem Ministry of Health 3879 Bauvorlagen eingegangen, die von 995 Gemeinden und Ortsverwaltungen und 54 gemeinnützigen Bauvereinigungen eingereicht waren und ein zu erschließendes Baugelände von 39500 acres umfaßten. Bei Annahme eines Durchschnitts von 10 Kleinhäusern auf 1 acre (s. unten) würden die Planungen Bauland für rund 400000 Wohnungen umfassen. Bis zum 30. Aug. 1919 waren insgesamt 4546 Bauvorlagen im Umfang von 44000 acres bei dem Ministerium angemeldet (die Gesamtzahl der Local Authorities [Gemeinden, Ortsverwaltungen] in England beträgt, wie beiläufig bemerkt sei, 1800).

Die allgemeinen Schätzungen des Wohnungsbedarfs gehen dahin, daß infolge des Stillliegens der privaten Bautätigkeit während des Krieges — in der Hauptsache wurde nur für kriegswichtige Bedürfnisse gebaut — eine Mindererzeugung von 300000 Kleinwohnungen in England und 110000 Wohnungen in Schottland eingetreten sei; für die normale Bevölkerungsvermehrung sei ferner ein Zuwachs von 100000 Wohnungen für 1 Jahr erforderlich. Insgesamt wird der Fehlbetrag für Groß-Britannien (England, Wales und Schottland) i. J. 1919 auf 500000 Kleinwohnungen veranschlagt, mit deren Herstellung erst der normale Wohnungsbestand des Königreichs erreicht wäre und auf deren Beschaffung sich die Bodenpolitik zunächst zu richten hat. Bei der Einbringung des Wohnungsgesetzes am 8. April 1919 ging Dr. Addison, President of the Local Government Board, von der Voraussetzung aus, daß im Finanzjahr 1919 (d. i. bis 1. April 1920) 100000 und in den Jahren 1920 und 1921 je 200000 Volkswohnungen hergestellt werden, deren durchschnittlicher Wert unter Berücksichtigung der gestiegenen Baukosten auf 5—600 £ anzusetzen sei (s. genauer unten S. 707). Der zum Ausgleich der Baukosten-Überteuerung erforderliche Zuschuß würde auf eine Arbeiterwohnung wöchentlich 5 sh und bei Herstellung der genannten Ziffer von 500000 Wohnungen jährlich 130 Mill. M. betragen, welche Summe in der oben erwähnten Verteilung durch Gemeinde und Staat aufzubringen ist.

Die Anleihen für die Wohnungsbauten sollen seitens der Gemeinden regelmäßig am offenen Markte untergebracht werden; nur wenn eine Gemeinde außerstande ist, eine Anleihe aufzunehmen, wird der Staat eintreten (wie dies bei bestimmten Gemeinden für das in einem besonderen Gesetz behandelte Irland in Aussicht gestellt ist). Die Aufnahmebedingungen für die Anleihen sollen derart bemessen sein, daß die Tilgung für die auf den Landerwerb entfallenden Beträge in 80 Jahren, für den Häuserbau in 60 Jahren, für die Kanalisation und Wasserleitung in 30 Jahren, für Straßenbau in 20 Jahren erledigt ist.

Während die Gemeinde grundsätzlich für den zureichenden Bau von Volkswohnungen zu sorgen hat, kann sie bei der Ausführung der Bauten selbst das private Baugewerbe heranziehen, indem sie gemäß der gesetzlichen Ermächtigung Verträge über den Wohnungsbau mit privaten Bauunternehmern abschließt. Für die Gemeinde mag dieses Vorgehen im einzelnen eine wesentliche Arbeitsersparnis bedeuten, indem sich die Tätigkeit der Gemeinde auf die Einreichung der Unterlagen für den regierungsseitig zu genehmigenden Bauvorschlag beschränken kann, während die weiteren Verhandlungen bezüglich der Bauausführung mit der Aufsichtsbehörde durch den Bauunternehmer geführt werden können.

Die Mitwirkung gemeinnütziger Gesellschaften (Public Utility societies) soll durch Gewährung von Darlehen und Beihilfen gesichert werden. Für Bauzwecke können den Gesellschaften, falls sie das Baukapital nicht von privater Seite beschaffen, staatliche Darlehen in Höhe von 75 % der gesamten Boden- und Baukosten (bisher $66^2/_3$ %) gewährt werden.

Die staatlichen Beihilfen bestehen darin, daß für die innerhalb von 2 Jahren, d. i. bis zum 31. März 1921 ausgeführten Neubauten (Fristverlängerung vorbehalten) den Gesellschaften ein Zuschuß in Höhe von zwei Fünfteln der Verzinsungs- und Tilgungsbeträge — also zwei Fünftel von 75 % oder drei Zehntel des Gesamtwertes der Bauten — gezahlt wird. Unter Abweichung von der seitherigen Regel, die die Dividende bei gemeinnützigen Gesellschaften auf 5 % beschränkte, wird den Wohnungsbaugesellschaften eine Dividende von 6 % gestattet.

Die Wohnungsmiete ist bei den mit Staatszuschuß errichteten Bauten in der Weise anzusetzen, daß sie einer „wirtschaftsgemäßen Miete“ unter normalen Verhältnissen entspricht („economic rent; no charity rents“). Von den Herstellungskosten ist somit zunächst die gegenwärtige, auf ein Drittel der Baukosten angenommene Überteuerung abzurechnen. Im übrigen soll die ortsübliche Miete nicht unterschritten werden, wobei der Einfluß zu beachten ist, den das Gesetz über das Verbot der Mietssteigerungen (s. unten) auf den Preis der vorhandenen Wohnungen ausübt.

Nach Ablauf von 7 Jahren, d. h. vom Jahre 1927 ab, ist die Rechnungsführung bei den errichteten Wohnbauten einer erneuten Prüfung zu unterziehen, die sich namentlich auf die Untersuchung und eventuelle Berichtigung des Erträgnisses der Wohnungsmieten zu erstrecken hat. Hat sich der Ertrag der Wohnbauten zur Zeit der Nachprüfung gebessert, so bleibt eine entsprechende Herabsetzung des Staatszuschusses vorbehalten. In keinem Fall darf hierbei indes die Verpflichtung der Gemeinde über die von ihr übernommene Pennysteuer (oben S. 705) erhöht werden.

Die Steigerung der Baukosten 1914—1917 wird in dem amtlichen Bericht der Wohnungskommission für Maurerarbeiten auf 41 bis 86%, für Zimmererarbeit auf 129 bis 181 % angegeben. Im Juli 1919 wurden bei Ausschreibungen in 28 verschiedenen Orten die durchschnittlichen Baukosten für ein Kleinhaus auf 630 £ ermittelt, wobei der für die einzelnen Haustypen gezahlte Höchstpreis 765 £ und der niedrigste Preis 421 £ betrug (Ministerialbericht). Nach Zeitungsberichten sind die Baukosten eines i. J. 1914 mit 250 £ herzustellenden Kleinhauses i. J. 1919 auf 550 £ gestiegen. Da die neuen Volkswohnungen zugleich eine Verbesserung des Haustypus durch eine weitere Vermehrung der Räumezahl bringen sollen (s. unten), so wird man bei der verbesserten Volkswohnung auf 600—700 £ Baukosten zu rechnen haben (The Times 21. Juni 1919). Die bei dem Ministry of Health bis August 1919 eingereichten Bewilligungsanträge für 3200 Kleinhäuser ergaben einen Durchschnittspreis von 740 £; infolge von Überprüfung der Ausschreibungen und Vereinfachung der vorgeschlagenen Ausführung wurden Ersparnisse erzielt, die den Herstellungspreis auf 670 £ für ein Kleinhaus ermäßigten. Nach einem Ministerialbericht vom 16. Okt. 1919 ergaben die Baukosten für die den neuen Anforderungen entsprechenden Kleinhäuser 690 £; eine Ziffer, die übrigens weiter im Steigen begriffen

ist. Allgemein stellt sich der Kubikfuß umbauten Raumes für Ziegelbau Ende 1919 auf 1 sh 1 d; Versuche mit Betonhäusern haben $8^3/_4$ d für 1 Kubikfuß ergeben. Die Steigerung der Baukosten gegenüber 1914 ist eine wesentlich geringere als in Deutschland; vgl. oben S. 681.

Bezüglich der Versorgung mit Baumaterialien erklärt die ministerielle Ausführungsanweisung, daß ein Mangel an Baustoffen nicht besteht (there is now no reason to fear that building will be held up for want of materials). Die Ziegelherstellung, vor Kriegsausbruch jährlich 4 Milliarden Stück, war während des Krieges bis auf eine halbe Milliarde zurückgegangen, hat indes i. J. 1919 eine starke Steigerung erfahren. Nach amtlichen Angaben beträgt die wöchentliche Ziegelerzeugung i. J. 1919 bereits 40 Millionen Steine = 2 Milliarden Jahreserzeugung, während die Erreichung der vollen Leistung der Ziegeleien mit 100 Millionen Steinen wöchentlich = 5 Milliarden Jahresergebnis, i. J. 1920 zu erwarten steht. Der verfügbare Vorrat an Ziegelsteinen wurde auf Anfrage in der Parlamentssitzung vom 21. Juni 1919 mit 350 Millionen Stück angegeben. Zement ist reichlich vorhanden; die Zufuhr von Holz aus Kanada erscheint hinreichend. Mangel wird nur für Dachschiefer und Ölfarbe berichtet, so daß hierfür zum Teil Ersatzstoffe verwendet werden müssen. Bei dem Ministry of Munitions besteht eine Abteilung für Baustoffversorgung, die in großem Maßstabe die wichtigsten Baustoffe, Ziegel, Dachziegel, Schiefer, Tonröhren, Zement, Waschkessel, Eisenwaren usw. ankauft und für Bauunternehmungen abgibt.

§ 167. Für den Erwerb von Bau und Siedelungsland durch öffentliche Verbände und gemeinnützige Unternehmungen schafft die Gesetzgebung von 1919 allgemein erleichterte Bedingungen, während für die Durchführung von Sanierungen weitgehende Vollmachten erteilt werden. Der bei neueren Landankäufen im Stadterweiterungsgebiet gezahlte Bodenpreis wurde für eine große Anzahl von Siedelungen ermittelt und stellt sich bedeutend niedriger als im Ausbreitungsgebiet der kontinentalen Städte. Namentlich gegenüber den kasernierten Städten zeigt sich der alte Abstand zugunsten Englands.

Nach dem Bericht des Ministry of Health vom 31. Juli 1919 ergeben sich für 601 genehmigte Siedelungsplanungen folgende Preise für Rohland:

Tabelle 51.

	Anzahl der Siedelungen	Umfang in acres	Durchschnittspreis für 1 acre £	Durchschnittspreis für 1 qm Mark
Grafschaftsbezirke	94	4950	210	1,05
Andere Bezirke und Stadtkreise mit mehr als 20000 Einwohnern	77	2124	189	0,95
Bezirke und Stadtkreise mit weniger als 20000 Einwohnern	183	2269	175	0,88
Landkreise	247	975	126	0,63
	601	10318	190	0,95

Die Aufschließungskosten bewirken bei den niedrigen Rohlandpreisen eine prozentual bedeutende Erhöhung; in absoluten Zahlen werden die Preise noch hinter den oben S. 101 gegebenen und mit kontinentalen Städten verglichenen Sätzen zurückbleiben. — Wegen des Ansiedelungsgesetzes s. oben S. 610.

Bezüglich der Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Befugnisse der Gemeinden erweitert. Zugleich verfügt das neue Gesetz, daß innerhalb von 3 Jahren vom Jahre 1923 ab gerechnet, Gemeinden von mehr als 20000 Einwohnern in jedem Fall verpflichtet sind, einen Bebauungsplan aufzustellen; eine Vorschrift, die in ihrer unbestimmten Fassung wohl zu weitgehend erscheint; vgl. oben S. 285 Abs. 1. Es ist indes nach der englischen Überlieferung zu erwarten, daß Zukunftspläne sich im wesentlichen auf die Festlegung der Hauptstraßenzüge (Zugstraßen, Ausstrahler) und die Vorsorge für die öffentlichen Gebäude und Freiflächen beschränken werden.

Hinsichtlich des Landerwerbs unterscheidet das Gesetz einerseits Neubau- und Stadterweiterungsgelände und andererseits Sanierungsgelände. Für den Erwerb von Stadterweiterungsgelände zum Zweck der Anlegung neuer Siedelungen empfiehlt die ministerielle Ausführungsanweisung zunächst den freihändigen Ankauf; wo dieser nicht zum Ziele führt, wird die Enteignung gewährt. Die Ermittlung des Preises erfolgt durch amtliche, beruflich angestellte Abschätzer. Durch das Eingreifen der Schätzungsbeamten wurden im Verhandlungswege erhebliche Ersparnisse für die Gemeinden erzielt; in 300 bis Juli 1919 bearbeiteten Fällen wurden die geforderten Summen von 587927 £ um 143250 £ ermäßigt.

Für das Einschreiten gegen die Verfallswohnungen (Slums, oben S. 366 und 581) bieten sich nach dem Gesetz zwei Wege: 1. Niederlegung einzelner Gebäude und Instandsetzung der übrigen, noch brauchbaren Wohnungen; 2. Säuberung des ganzen Bezirks bei nachgewiesener Gesundheitsschädlichkeit. Für die Instandsetzung von Gebäuden können den Hausbesitzern Darlehen gegeben werden. Um die Entstehung von Verfallsbezirken in vorbeugender Weise zu verhüten, kann bei erwiesener, dem Wohnungsinhaber zur Last fallender Vernachlässigung, der Grundbesitzer durch Gerichtsbeschluß zur Vornahme von Besserungsarbeiten ermächtigt werden; in Fällen grober Verwahrlosung durch den Wohnungsinhaber kann der Gerichtshof den Baupachtvertrag (building-lease, oben S. 596) vollständig aufheben.

Ist dagegen wegen erwiesener Gesundheitsschädlichkeit die Niederlegung eines ganzen Bezirkes erforderlich, so soll bei Enteignung nur der Wert des gesäuberten Geländes, ohne Anrechnung der Gebäude, vergütet werden. Grundsätzlich ist bei Sanierungen verwahrloster Bezirke derjenige Betrag zu vergüten, der dem Wert des Geländes für die Wiederbebauung mit Wohngebäuden und Verwendung für Freiflächen entspricht, es sei denn, daß das Gelände ganz oder teilweise für andere Zwecke, wie Errichtung von Fabrik- und Geschäftsgebäuden genutzt wird. Für die Durchführung von Sanierungen wird den Ge-

meinden die gleiche Beihilfe wie bei Anlage neuer Siedelungen gewährt. Allgemein sollen indes, mit Rücksicht auf den bestehenden Wohnungsmangel, Niederlegungen benutzter Gebäude erst vorgenommen werden, wenn für die zu versetzenden Bewohner neue Wohngelegenheit geschaffen ist.

Gegen die von dem Gesetz zur Beseitigung der Wohnungsnot zugelassene Hausteilung, d. h. Teilung eines Einfamilienhauses in kleine Geschoßwohnungen, wendet sich der Bericht der Untersuchungskommission S. 47, da der praktische Erfolg unbefriedigend und namentlich nicht den für die Herrichtung der Teilwohnungen aufgewendeten Geldern entsprechend sei.

§ 168. In der Behandlung der wichtigen, eng zusammenhängenden Fragen der **Hausformen** und der **Geländeerschließung** ist die Gesetzgebung in der Hauptsache dem Bericht der oben S. 710 erwähnten Untersuchungskommission gefolgt, die für beide Gebiete ein vortreffliches Material — fast ein Lehrbuch des Städtebaues zu nennen — geliefert hat. Die in dem Bericht vertretenen Forderungen lauten: Einfamilienhaus als allgemeine Hausform für die Volkswohnung; möglichste Einfachheit und Erzielung von Ersparnissen in der Erschließung der Wohnbezirke.

Die Stockwerkswohnung wird von dem Bericht in jeder Form abgelehnt. Zu erwähnen ist hierbei, daß sich die Untersuchung nicht auf England und Wales beschränkte, sondern — eine bemerkenswerte Neuerung — Schottland, wo in den Großstädten das Vielwohnungshaus vorherrscht, in die Verhandlungen einbezog. Das Ergebnis wird in die Worte zusammengefaßt: For large blocks of tenements four or five storeys high, such as have been erected in our great towns and have been commonly adopted in certain Scottish cities, *no advocate appeared;* für das Vielwohnungshaus trat kein einziger Fürsprecher auf. Indes selbst das Zweiwohnungshaus erscheint der Kommission kaum empfehlenswert; mit Rücksicht auf Schottland, wo sich die Abkehr von dem Vielwohnungshaus zu vollziehen beginnt, wurde von einzelnen Sachverständigen als Hausform für die Übergangszeit das Zweiwohnungshaus (Cottage-flat) befürwortet. Der Bericht erklärt jedoch, daß auch diese Hausform wesentlichen Bedenken unterliegt und daß nur das Einwohnungshaus mit eigener Freifläche als Form der Volkswohnung anzustreben ist (a. a. O., S. 9 und 25; vgl. die Ausführungen von Aldridge hier oben S. 609).

Zu den Mitgliedern der Kommission zählten: Sir **Aston Webb** und **Raymond Unwin**, während **Henry Aldridge**, Professor **Adshead**, die Architekten **Riley** und **Soutar** und eine große Zahl von Sachverständigen durch Vernehmung und Gutachten mitarbeiteten. Der Bericht untersucht auf das eingehendste die Bedeutung der Wohnweise für die Gesundheit und Lebensführung der Bevölkerung, sowie

die bautechnischen Einzelheiten der Wohnungsanlage. Die nächste Aufgabe der Bautätigkeit ist nicht die Herstellung der billigsten Geringstwohnungen, sondern der Bau der der Hauptmasse der Bevölkerung dienenden Normalwohnung, der eine befriedigendere und verbesserte Ausgestaltung zu geben ist. Die praktische Anlage der Volkswohnung wird in einer großen Anzahl von Beispielen erörtert. — Zu der in Schottland eingetretenen Wandlung sei bemerkt, daß in Glasgow nach dem am 15. Okt. 1919 gefaßten Beschluß der Stadtverwaltung insgesamt 57000 Volkswohnungen erbaut werden sollen. Hiervon sollen 50914 Wohnungen als Einfamilienhäuser und Zweiwohnungshäuser errichtet werden, während nur 5586 Stockwerkswohnungen und außerdem noch 500 Behelfs-Holzhäuser hergestellt werden. Gegenüber der allgemeinen Verurteilung des Stockwerksbaues bei Volkswohnungen mag erwähnt sein, daß innerhalb der Frauenbewegung in England mehrfach Stimmen zugunsten der Stockwerkswohnung laut werden; die Frauen glauben, daß die Stockwerkswohnung weniger Hausarbeit verlangt.

Während auf die Wohnungsanlage gesteigerte Leistungen aufgewendet werden sollen, wird andererseits größte Sparsamkeit in der Straßenerschließung gefordert. Der Grundsatz der Scheidung von Verkehrsstraße und Wohnstraße ermöglicht es, die Hauptstraßenzüge und Ausstrahler bedürfnisgemäß auszugestalten, während bei der Erschließung der Wohnbezirke der Wohnzweck maßgebend ist und demgemäß die Niedrighaltung der Straßenkosten als wesentliches Ziel zu gelten hat.

Das Wohnungsgesetz von 1919 hat die obigen Grundsätze bezüglich der Hausformen und der Straßenanlegung übernommen. In seiner Ausführungsanweisung erklärt das Ministry of Health, daß es als normale Hausform für den staatlich unterstützten Wohnungsbau das selbständige Einwohnungshaus wünscht, das aus zwei Wohngeschossen besteht und nicht weniger als drei Schlafräume enthalten soll; in begründeten Fällen kann die Zahl der Schlafräume auf zwei verringert werden. Allgemein soll neben dem Speisezimmer ein Wohnzimmer (parlour, gute Stube) vorgesehen und Badeeinrichtung angelegt werden. Auf die Sonnenlage ist genau Rücksicht zu nehmen. Das Haus ist mit eigener Freifläche auszustatten.

In den Bauplanungen (schemes) ist, wie oben S. 592 bemerkt, die Baudichte nach der Anzahl der Wohngebäude auf 1 acre festzulegen; als Regel soll hierbei für städtische Wohnbezirke die Bebauung mit 12, für ländliche Bezirke mit 8 Kleinhäusern auf 1 acre gelten. Erwägungen schweben noch bezüglich der mit Stockwerkswohnungen zu besetzenden innenstädtischen Bezirke; das Ministerium scheint hier eine Baudichte von 24 Wohnungen auf 1 acre als angemessen zu halten. Die Aufstellung von Haustypen zwecks wirtschaftlicher Normalisierung der Bauformen (oben S. 351) wird gewünscht; sie darf aber nicht zur Schablone führen: *„no sameness"*.

Als Neuorganisation bringt das Gesetz die Einsetzung von Wohnungskommissaren, die die Durchführung des neuen Bauprogramms fördern und allgemein bei den Bestrebungen der Wohnungsbesserung

behilflich sein sollen. England und Wales sind für diesen Zweck in 11 Kreise eingeteilt; das Kommissariat für den Kreis London führt den Titel London Housing Board. Als eine das Wohnungswesen berührende Neueinrichtung ist ferner die am 15. Aug. 1919 erfolgte Einsetzung eines Verkehrsministeriums (Ministry of Transport) zu erwähnen.

Das i. J. 1915 erlassene Verbot der Steigerung der Mietpreise und der Hypothekenzinsen, das die Mieten und den Hypothekenzinsfuß für Klein- und Mittelwohnungen auf den Stand vom 3. Aug. 1914 festlegte, bleibt für die bestehenden Wohnungen vorläufig in Kraft. Vgl. Handbuch, 3. Aufl., S. 668f.

Für den durch die neue Gesetzgebung nachdrücklich geförderten Wohnungsbau auf dem Lande gibt der i. J. 1918 neu gedruckte Bericht des Ausschusses für den Bau von Landwohnungen eine große Zahl von Vorlagen. Um eine zureichende Entlohnung in der Landwirtschaft zu sichern und die Heranziehung von Landarbeitern zu begünstigen, wird durch den Corn Production Act vom 21. Aug. 1917 bis zum Jahre 1922 ein Verkaufspreis für Getreide verbürgt, der derart bemessen ist, daß dem Landwirt ein genügender Gewinn verbleibt und dem Landarbeiter ein hinreichender Wochenlohn, im Mindestsatz von 25 sh, gezahlt werden kann. Eine Steigerung der Pachtrenten unter Benutzung des Preisverbürgungsgesetzes ist unzulässig. Für die Lohnfestsetzung und die Schlichtung von Lohnstreitigkeiten sind aus Arbeitgebern und Arbeitnehmern in gleicher Zahl zusammengesetzte Bezirksgerichte zuständig.

Die neue englische Bodenpolitik stellt nach der städtebaulichen Seite ein Reformwerk hervorragender Bedeutung dar. Die Grundsätze der Stadterweiterung, der Geländeerschließung und der Bauweise — das Ergebnis sorgfältiger wissenschaftlicher und praktischer Beratung — entsprechen den Anforderungen eines hochentwickelten Siedelungswesens und bringen bau- und wohnungstechnische Fortschritte. Hinsichtlich der tatsächlichen Durchführung ist die Regierung von der Erfüllbarkeit ihres Programms überzeugt. Die Meinung wird indes in den Kreisen der Praktiker nicht allgemein geteilt. Es fehlt nicht an Stimmen, die für die Versorgung des Wohnungsmarktes den Erfolg der neuen Maßnahmen in Zweifel ziehen und nur von einer Wiederbelebung der privaten Bautätigkeit eine zureichende Wohnungsproduktion erwarten. Allgemeine Übereinstimmung besteht jedoch in den grundsätzlichen Anschauungen über die Siedelungstechnik und die Fortentwicklung des nationalen Wohnungswesens.

Literatur.

Publications on Housing issued by the Ministry of Health, London 1918.

Report of the Committee appointed by the President of the L.G.B. and the Secr. f. Scotland (Cd. 9191), London 1918.

Report of the Committee app. by the Pres. of the Board of Agriculture, Neudruck London 1918.

Gordon Allan, The cheap cottage and small house, 6th ed., London 1919.

Manual on the Preparation of State-aided Housing Schemes (L.G.B.), London 1919.

Ztschr. Housing, issued by the Ministry of Health.

Das Handbuch hat in den früheren Auflagen auf eine abschließende Betrachtung verzichtet. Wenn ich in dem vorliegenden Fall von der seitherigen Gepflogenheit abgehe, so rechtfertigt sich dies durch die augenblicklichen Zeitverhältnisse, allerdings auch nur durch diesen Umstand. Von einer Zusammenfassung des Buchinhalts, von der Aufstellung eines Programms mit aufgezählten Forderungen kann heute so wenig wie früher die Rede sein. Die systematische Reform des Städtebaues war längst vorbereitet und zum Teil begonnen, als die gewaltigen Triebkräfte der Gegenwart eingriffen; zu der allgemeinen Richtung, in der die Bewegung sich entwickelte und weiter vorschreitet, seien hier einige Bemerkungen angefügt.

Es war die Aufgabe des Handbuchs, das große Gebiet des Wohnungswesens und Städtebaues in zusammenhängender Weise darzustellen; und dieses Unternehmen fiel in eine Zeit, in der — nach der literarischen Seite gewiß ein günstiges Moment — die bodenpolitischen Zustände, zum mindesten in den kontinentalen Ländern, allgemein als unbefriedigend und reformbedürftig angesehen wurden. Als meine ersten Arbeiten erschienen, war die Literatur der verschiedenen Richtungen bereits von großem Umfang; die Erörterung sozialer Mißstände war die lebhafteste. Die sich bekämpfenden Anschauungen aber waren ohne jede Ausnahme darin einig, daß ihnen das herrschende System des Städtebaues als unabänderlich galt, und daß seine Entwicklung als eine naturgemäße, gegebene hingenommen wurde. Auch wo man bis zum äußersten jede Beseitigung der „Spekulation", die Wegsteuerung des Grundrentenzuwachses, die Enteignung des Grundbesitzes verlangte, dachte man nicht daran, an die Einrichtungen der Bodenerschließung und der Bauweise zu rühren. Unter diesen Umständen hieß Wohnungsreform — und heißt auch heute noch vielfach — nichts anderes, als eine große Zahl von Forderungen aufstellen und Eingriffe und Beihilfen begehren.

Demgegenüber war das Ziel meiner ersten Arbeiten der Nachweis, daß das seit der Mitte des 19. Jahrhunderts in den meisten kontinentalen Staaten angewandte städtebauliche System willkürlich entstanden und abänderlich; daß es ferner wirtschaftswidrig und den naturgemäßen Bedingungen der neueren Stadterweiterung entgegengesetzt sei. Hieraus ergab sich — fast von selbst —, daß das weitere Vorgehen in einer zweifachen Richtung erfolgen mußte: in der systematischen und der historischen. Die systematische Behandlung hatte die Institutionen des Städtebaues und des Wohnungswesens darzustellen; die einzelnen Gebiete, Bebauungsplan, Stadtanlage, Straßenbau, Preisbildung der Bodenwerte, Entstehung der Hausformen, Wirkung der Einrichtungen des Realkredits u. a. m. waren hierbei zu bearbeiten.

Nicht minder wichtig als die systematische Behandlung erschien mir indes die historische Forschung. Sie gibt uns erst die Möglichkeit, die gestaltenden Grundlagen der Entwicklung zu erkennen und, durch die — bis dahin völlig fehlende — Periodisierung der sich folgenden Zeitabschnitte, Systeme des Städtebaues, ihre Voraussetzungen und ihre Bestandteile festzustellen. Die historische Untersuchung bietet auch, wie ich glaube, allein das Mittel, um der Nachahmung, dem Pseudo-Historismus und den überlebten, dem Zeitalter fremd gewordenen Einrichtungen entgegenzutreten.

Bei diesen historischen Arbeiten, wie bei allen meinen Untersuchungen zur Verwaltungsgeschichte, zeigte sich mir die hohe Bedeutung Frankreichs und sein außerordentlicher Einfluß auf die kontinentalen Völker. Im Staats- und Verwaltungsrecht, in der Gestaltung der Amtsorganisationen, in den politischen Verhältnissen, allenthalben begegnen wir der Einwirkung Frankreichs auf die Entwicklung der festländischen Staaten. In gesteigertem Maße gilt dies für das Gebiet des Städtebaues, namentlich während des jüngsten Abschnitts, dessen systematische Eigenart festzustellen war. Gewiß reichen auch bei dem Städtebausystem der Gegenwart die Wurzeln weit in die Vergangenheit zurück; gewiß haben auch hier Einflüsse und Anregungen verschiedenster, nichtfranzösischer Herkunft zusammengewirkt. Immerhin können wir für die Praxis des kontinentalen Städtebaues die von Napoleon III. geschaffenen Einrichtungen und Vorbilder als die erste Verkörperung der neueren Anschauungen in ihrer systematischen Geschlossenheit und als einen der Ausgangspunkte der neueren Entwicklung betrachten. Ich habe oben S. 82f. die internationale Ausbreitung des französischen Systems in der Praxis geschildert; hinzuzufügen wäre, daß der wissenschaftliche Erfolg gleich groß war. Die kontinentalen Städtebauer, vor allem ihre Führer in Deutschland, waren Schüler Frankreichs, und die französische Lehre herrschte in der Wissenschaft allgemein, ungeachtet der unausbleiblichen persönlichen Reibungen zwischen einzelnen Vertretern.

Was durch das neue System erreicht wurde, ergibt sich mit einem Blick aus der Abb. 1 oben S. 6. Die Bedeutung der herbeigeführten Umwälzung liegt indes keineswegs allein in der Bauform, obwohl auch dieser Umstand erheblich genug ist. Das zur Herrschaft gebrachte Städtebausystem ist ein politisches System, das auf die gesamte innere Entwicklung des Staatswesens übergreift. Als ein politisches Instrument wurde es auch, wie wir sahen, von seinem Urheber betrachtet; das politische Ansehen und die zentrale Stellung, die Frankreich unter Napoleon III. für die festländischen Völker einnahm, haben ferner nicht wenig zu der Verbreitung des neuen Städtebaues beigetragen, wie er

bei der in der Tat gewaltigen, eine allgemeine Anziehungskraft ausübenden Neuschöpfung von Paris entwickelt wurde.

Es hatte in den letzten Jahren den Anschein, als ob es gelungen wäre, das mächtige System zu erschüttern. In der Schweiz hat die Gegenbewegung gegen das Straßennetz und die Kasernierung eingesetzt; in den Niederlanden ist in den von der Stockwerkshäufung ergriffenen Großstädten das Einfamilienhaus im Vordringen; in Schweden gewinnt die Eigenheimbewegung an Umfang. Auch in Deutschland scheint der Wunsch einer Änderung der Siedelungsweise in weitere Kreise zu dringen. In diesem Augenblick haben die politischen Ereignisse wiederum Frankreich den überragenden Einfluß zugeteilt. Die französische Wissenschaft tritt mit neuen Werken hervor; sie verteidigt, gedeckt durch ihre besten Namen, ihre städtebauliche Lehre als die allein berechtigte; starr und unnachgiebig fordert sie die Beibehaltung des von ihr vertretenen Systems.

Wir haben oben S. 627 auf die allgemeinen Anschauungen und S. 702 f. auf die positiven Vorschläge der französischen Städtebauer hingewiesen. In dem Sammelwerk von Agache, Auburtin, Redont et Georges-Risler lesen wir weiter:

L'art de l'Urbanisme (= Städtebau; oben S. 481 u. 628) a eu son berceau en France. Déjà, sous Henri II, sous Henri IV, sous Louis XIV, comme nous l'indique, dans ses savants ouvrages, M. Eugène Hénard, qui peut être considéré comme le chef éminent de notre nouvelle école d'Urbanisme, des plans avaient été dressés et des règlements édictés, en vue de diriger favorablement l'accroissement de nos grandes agglomérations. A l'étranger, on reconnaît en toute franchise que c'est chez nous qu'on est venu chercher des modèles. M. Buls, le regretté bourgmestre de Bruxelles, qui a pris une si grande part à la transformation de cette capitale, M. Raymond Unwin, dans un ouvrage sur les villes futures, et même M. Stübben auquel l'Allemagne doit en grande partie les progrès réalisés dans ses grandes cités depuis trente ans, l'ont nettement proclamé à de nombreuses reprises.

In einem Aufsatz über den neuen Städtebau in The Times vom 6. Sept. 1919 äußert ferner François Monod:

It is this method of teaching architecture which has achieved for us our eminent superiority and the universal recognition of our architectural art.

Tout comme chez-nous. Die gleiche Selbstverherrlichung finden wir in der deutschen Literatur zugunsten unseres imponierenden Städtebaues; die gleiche Lobpreisung für das Werk unseres Straßenkultus und unserer Kasernierung; den gleichen Anspruch auf die Bewunderung des Auslandes. Soweit die Herrschaft dieses Städtebausystems reicht, begegnen sich auch seine Vertreter in denselben An-

schauungen und denselben Ruhmesversicherungen. Was indes in ihren Behauptungen lobenswert klingt, ist kaum zutreffend; und was zutreffend ist, ist wenig lobenswert. Auch gegenüber den Darlegungen der hervorragenden französischen Autoren sind, gerade wegen ihrer ausschlaggebenden Stellung, Einwendungen nicht zu umgehen.

Es ist ein vollkommenes Mißverständnis, daß die Wiege des Städtebaues in Frankreich gestanden habe; aus der Entstehungszeit des neuzeitlichen Städtebaues (ca 1500—1600) ist vielmehr gegenüber der langen Reihe von di Giorgio Martini bis auf Daniel Speckle kein selbständiger oder einflußreicher französischer Name zu nennen. Vollends unglücklich ist die Bezugnahme auf Heinrich II. als den Förderer des „accroissement de nos grandes agglomérations". Die bedeutendste und in der Tat beispielgebende Maßnahme Heinrichs II. im Städtebau bestand in — dem Bauverbot von 1549, das dem Anwachsen von Paris entgegenwirken sollte; oben S. 61 und 585[1]). Auf dem Gebiete der Bauförderung ist aus dieser Zeit (bereits unter Franz I.) die Vergabung von Baustellen mit Bauverpflichtung nachweisbar; doch wird man diese Maßnahme kaum unter die Inkunabeln des Städtebaues rechnen wollen. Mißverständlich ist es ferner, wenn Karl Buls, der frühere Bürgermeister von Brüssel, als ein Anhänger des französischen Städtebaues bezeichnet wird; er war wohl der entschiedenste und temperamentvollste Gegner der dem französischen Ideal entsprechenden Form der Stadtanlage und Stadterweiterung und ihres Straßensystems[2]).

Die Klarstellung des Verhältnisses zum englischen Städtebau endlich ist einfach und unterliegt keinerlei Schwierigkeiten; gleichzeitig mit den vorerwähnten französischen Werken erschien nämlich der S. 710 genannte Bericht der britischen Untersuchungskommission, der in allen seinen Teilen die schärfste Absage an den französisch-kontinentalen Städtebau enthält. Dem Kultus der Straße und des Straßennetzes wird kurz und bündig die Auffassung entgegengestellt: oberster Grundsatz für die Anlage von Wohnbezirken ist die Beschränkung des Straßenaufwandes. Im Vordergrund der städtebaulichen Betätigung steht die günstige Gestaltung der Hausform. Das Ziel wird von Anfang an klar festgestellt; jede Form des Stockwerkbaues wird mit der Erklärung abgetan: no advocate appeared. Auf die städtebauliche Behandlung des Einwohnungshauses, das allein den berechtigten Anforderungen der Volks-

1) Abdruck bei Fontanon, Edicts et Ordonnances des Rois de France, Paris 1611, Bd. I, S. 842. Daß der Gegensatz zwischen Einzelbauwerk und Städtebau dem Urbanisten geläufig ist, bedarf nicht der Hervorhebung. — Bezüglich der geschichtlichen Entwicklung s. meine Abhandlung „Zur Geschichte des Städtebaus". Ztschr. „Kunst und Künstler", Juni/Juliheft 1916.

2) Vgl. Eberstadt, Brüssel und Antwerpen, Jena 1919.

wohnung entspricht, verwendet der Bericht die größte Sorgfalt, wobei er allerdings andere Maßnahmen vorzuschlagen hat, als eine Verbreiterung der Licht- und Lüftungsschächte in den Mietskasernen und eine Trennung der gemeinsamen Wohnungen der Dienstboten. Eine Anlehnung an französische Programme wird man in dieser, die gesamte Technik des Städtebaues behandelnden Schrift vergebens suchen; dagegen dürfte man — ohne eine Berichtigung befürchten zu müssen — sagen, daß maßgebende Mitarbeiter der Britischen Kommission Berührung mit einer bestimmten neueren Richtung der deutschen Wissenschaft hatten.

Richtig andererseits — und leider nur allzu richtig — sind alle Angaben der französischen Autoren, die sich auf die Vorherrschaft des französischen Systems im kontinentalen Städtebau seit 1850 und in der Gegenwart beziehen; für Deutschland im besonderen ist es durchaus zutreffend, daß die erwähnten Stadterweiterungen der letzten Jahrzehnte unmittelbar unter französischer Schulung erfolgt sind (wenn auch ihr Urheber selber diese Anschauungen heute als fehlerhaft ablehnen möchte). Es ist alles richtig, was die Vertreter des französischen Städtebaues über die Macht und den Einfluß Frankreichs in dieser Periode sagen. Sind sich aber die hochstehenden Fachmänner bewußt, welche Verantwortung sie mit ihrer Erklärung übernommen haben? Daß ihr Anspruch auf die Urheberschaft ihnen in bündigster Weise auch die erste Schuld an den geschaffenen Zuständen zuteilt? Eine Zeit mag kommen in der von den kontinentalen Völkern die Führung auf dem Wege gerade dieses Städtebaues nicht als Ruhmestitel geachtet wird.

Für die Aufgaben der Gegenwart geht es indes nicht um vergangene Handlungen, sondern um die Weiterarbeit der Zukunft. Für diese Ziele liegt in den französischen Schriften ein Programm vor, das ich in seinem starren „Offizialismus“, wie ich es nennen möchte, in seiner Überspannung des Befehlens und der Amtsorganisationen, in seiner mangelnden Berücksichtigung der wirtschaftlichen und siedelungstechnischen Gesichtspunkte nicht für zureichend halte. Es wäre manches über die Grundanschauungen französischer Wissenschaft zu bemerken, manches über die Eigenart der Auffassungen in den genannten Schriften hinzuzufügen. Indes, wer vermöchte über den literarischen Geist Frankreichs etwas vorzubringen, das nicht der Meister der Charakterisierung, Alexis de Tocqueville, besser und treffender gesagt hat; man erinnert sich seiner Worte: „Même attrait pour les théories générales, les systèmes complets de législation et l'exacte symmétrie dans les lois; même mépris des faits existants; même confiance dans la théorie.“

Unter den Erschütterungen und Sorgen der Gegenwart ist die Verantwortlichkeit der Führung im Städtebau der kontinentalen Völker

die größte. Soll der Einfluß Frankreichs dahin gehen, ein schädliches System von neuem zu befestigen? Soll die kaum begonnene, schwer kämpfende Reform des Siedelungswesens wiederum dem „imponierenden“ Städtebau und den Dekorationskünsten und Paradestücken weichen? Der neue wirtschaftsgemäße Städtebau ist ein System, das ebenso genau an bestimmte und zahlreiche Vorbedingungen geknüpft ist, wie das des Straßenkultus. An praktischen institutionellen Maßnahmen für eine neue Siedelungsweise sind bisher erst wenige ergangen, und es ist keine Gewähr gegeben, daß die Reformbewegung anders verläuft, als ihre oben S. 322 erwähnte Vorgängerin der 70er Jahre. Im Gegenteil, die Vertreter des alten Systems mit seinen gewaltigen Sondervorteilen sind emsiger als je an der Arbeit.

Das Interesse des festländischen Städtebaues verlangt, wenn auch sicherlich kein Zusammenarbeiten unter den Völkern, so doch eine wissenschaftliche Kenntnisnahme hinsichtlich der allgemeinen Ziele des Siedelungswesens. Nichts weiter ist zu wünschen. Die Möglichkeit ist heute gegeben, daß auf unserem Gebiet eine Abkehr von dem System des 19. Jahrhunderts erfolgt. Es sollte vermieden werden, daß die junge Bewegung in die Fehlerhaftigkeit und die Routine jenes Zeitabschnittes zurückgezwängt wird.

Der Inbegriff bodenpolitischer Einrichtungen, die wir als das System des 19. Jahrhunderts bezeichnen, ist, wie wir zuvor im einzelnen gesehen haben, nicht auf einen Zug und nicht plötzlich geschaffen worden; ein langer Zeitraum war zur Ausbildung erforderlich, ehe die neue Ordnung um das Jahr 1850 in systematischer Vollendung dastand. Wir konnten die Entwicklung von ihren Anfängen ab betrachten und ihren Fortgang verfolgen; es war gewiß eine Zeit mächtiger Entfaltung, die Neues und Großes hervorgebracht hat. Wir erkennen indes heute die Fehlgriffe und die Mängel, die wir beseitigen wollen. Das Ziel ist nicht erreichbar, durch einseitiges Spezialistentum, das sich in Baufluchtlinien und Straßen-Ästhetik erschöpft; nicht in der Stützung von Sonderinteressen und in Einzelmaßnahmen, sondern nur durch zusammenfassende, werterzeugende Arbeit, die das Siedelungswesen zu einer gesicherten Grundlage des nationalen Kulturlebens gestaltet.

Sachregister.

Druck von Ant. Kämpfe, Jena.